



Управленческое консультирование	Инжиниринг	Оценка и финансовое консультирование	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение
---------------------------------	------------	--------------------------------------	----------------------------	---------------------------------------

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0740/18-1 ОТ 26.12.2019 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСАМ: Г. МОСКВА, Р-Н ЛЕФОРТОВО, УЛ. АВИАМОТОРНАЯ, Д. 10, КОРП. 2 И Г. МОСКВА, Р-Н БАСМАННЫЙ, УЛ. НОВОРЯЗАНСКАЯ, Д. 24, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ", ДЛЯ ЦЕЛИ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "РВМ КАПИТАЛЬНЫЙ"

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Общие сведения об объекте оценки	14
3.2. Местоположение объекта оценки	19
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
3.4. Классификация недвижимого имущества	31
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	31
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	33
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	39
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	40
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки	44
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2019 г.	45
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	47
5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2019 г.	49
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
6.1. Основные положения и терминология	62
6.2. Классификация основных средств	64
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	66
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	67
6.5. Этапы проведения оценки	69
6.6. Характеристика подходов к оценке	70
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	75
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	77
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	77
7.2. Описание последовательности определения стоимости оцениваемого помещения, проводимого в рамках выбранного метода	77
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	100
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	100
8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода	100
8.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода	102

8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов	102
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода	106
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации	106
8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	107
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	109
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	109
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	111
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	113
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	114
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 (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)

1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456; выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 г.
2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775; выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.
3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:010003018:2776; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
4. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
5. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
6. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
7. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
8. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
9. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
10. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
11. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
12. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
13. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.

Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №1 от 16.12.2019 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	26.12.2019 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-СО-0740/18-1
Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	995 000 000 (Девятьсот девяносто пять миллионов) руб. 2 коп.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении затратного подхода (без учета НДС 20%)	Не применялся
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении сравнительного подхода (без учета НДС 20%)	1 259 397 000 (Один миллиард двести пятьдесят девять миллионов триста девяносто семь тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении доходного подхода (без учета НДС 20%)	1 617 048 000 (Один миллиард шестьсот семнадцать миллионов сорок восемь тысяч) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (округленно) (без учета НДС 20%)	1 438 223 000 (Один миллиард четыреста тридцать восемь миллионов двести двадцать три тысячи) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (округленно) (с учетом НДС 20%)	1 725 867 000 (Один миллиард семьсот двадцать пять миллионов восемьсот шестьдесят 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

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)

1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456; выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 г.
2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775; выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.
3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:010003018:2776; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
4. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
5. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
6. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
7. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный,

	<p>ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>8. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>9. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>10. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>11. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>12. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>13. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №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"
Ограничения(обременения) указанных прав	Доверительное управление, аренда
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) в иных целях
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
Дата оценки	26.12.2019 г.
Срок проведения оценки	16.12.2019 г. — 26.12.2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору, рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение. 	

4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда.
 5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Управляющей компании и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
 6. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
 8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
 9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
 10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.
- В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется

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, Россия, Москва, Новинский бульвар, д. 31
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00010/19 от 09.07.2019 г. Срок действия полиса: с 22.07.2019 г. по 21.07.2020 г. Страховая сумма по страховым случаям 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00025/18 от 06.12.2018 г. Срок действия полиса: с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 000 000 (Один миллиард) 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	Соломенникова Татьяна Алексеевна

Контактная информация оценщика	СНИЛС 113-639-826-58 ИНН 180401952057 Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, t.solomennikova@neoconsult.ru Почтовый адрес: 123242, г. Москва, бул. Новинский, д. 31, Местонахождение Оценщика: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование №08305/776/00009/19-01 от 11.12.2019 г. Страховая сумма: в период с 11.12.2019 г. по 04.06.2020 г. составляет 10 000 000 (Десять миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны 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 11 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Крестина Е. А.: проведение осмотра объекта оценки
Заказчик	ЗАО 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	Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт. 8, пом. 1, ком. 1.3-7

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 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, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

**Оценщик,
 Руководитель проектов,
 Департамент оценки
 коммерческой недвижимости
 и инвестиционных проектов**

**Партнер
 Департамент оценки
 коммерческой недвижимости
 и инвестиционных проектов**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.	Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода (без учета НДС), руб.	Справедливая стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб.	Справедливая стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.
1	Нежилое помещение	77:04:0001005:5456	Этаж № 6, 7, 8, 9	3 219,10	462 781 000	582 153 000	522 467 000	626 960 000
2	Нежилое помещение	77:01:0003018:2775	Этаж № 2	1 807,80	245 918 000	319 475 000	282 696 500	339 236 000
3	Нежилое помещение	77:01:0003018:2776	Этаж № 3	1 806,60	245 754 000	319 263 000	282 508 500	339 010 000
4	Нежилое помещение	77:01:0003018:2777	Этаж № 4	1 804,90	245 523 000	318 963 000	282 243 000	338 692 000
5	Нежилое помещение	77:01:0003018:4047	Этаж № 1	11,70	1 592 000	2 068 000	1 830 000	2 196 000
6	Нежилое помещение	77:01:0003018:4181	Подвал № 0	86,40	7 084 000	9 203 000	8 143 500	9 772 000
7	Нежилое помещение	77:01:0003018:4192	Подвал № 0	39,40	3 231 000	4 197 000	3 714 000	4 457 000
8	Нежилое помещение	77:01:0003018:4202	Подвал № 0	77,60	6 363 000	8 266 000	7 314 500	8 777 000
9	Нежилое помещение	77:01:0003018:4182	Подвал № 0	48,50	3 977 000	5 166 000	4 571 500	5 486 000
10	Нежилое помещение	77:01:0003018:4197	Подвал № 0	207,30	16 997 000	22 081 000	19 539 000	23 447 000
11	Нежилое помещение	77:01:0003018:4178	Подвал № 0	83,10	6 814 000	8 852 000	7 833 000	9 399 000
12	Нежилое помещение	77:01:0003018:4180	Подвал № 0	11,60	950 000	1 235 000	1 092 500	1 311 000
13	Нежилое помещение	77:01:0003018:4190	Подвал № 0	151,40	12 413 000	16 126 000	14 270 000	17 124 000
Итого:				9 355,40	1 259 397 000	1 617 048 000	1 438 223 000	1 725 867 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 12.12.2019 г.: 6,84%¹.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
10. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии 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.

¹ <https://www.rusbonds.ru/quotes.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46020-%C0%C4&emit=0&sec=0&status=&cat=0&per=0&rate=0&ctype=0&pvt=0&grnt=0&conv=0&amm=0&mp=10013&dtd=3&dtm=7&dy=2019&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bvol=&evol=&bsdvol=&esdvol=&btrade=&etrade=#rsit>

11. 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.
12. 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.
13. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
14. 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).
15. В соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, на дату оценки оцениваемые объекты имеют обременение в виде доверительного управления в пользу ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" (ИНН:7722563196). В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.
16. По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Общая информация из договоров аренды приведена в табл. 3.4. Отчета.

Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы², арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного типа объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.
17. В соответствии с п. 10 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие

² Анализ рынка объекта оценки приведен в п. 5.4 настоящего Отчета.

документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)".

Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

18. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость оцениваемых объектов определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость объекта оценки.
19. 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 Задаaniem на оценку №1 от 16.12.2019 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г., заключенным между АО "НЭО Центр" и ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", объектом оценки являются:

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456; выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775; выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:010003018:2776; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.

Общие сведения об оцениваемых помещениях представлены в таблице ниже.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях

№ п/п	Вид объекта	Номер помещения	Адрес объекта	Кадастровый номер	Правоудостоверяющие документы	Правоустанавливающие документы	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб. (без учета НДС)	Текущее использование	Этаж расположения	Площадь объекта, кв. м	Кол-во м/м, шт.
1	Нежилое помещение	этаж 6: пом. XXI ком. 1-28, этаж 7: пом. XXII ком. 1-27, этаж 8: пом. XXIII ком. 1-30, этаж 9: пом. XXIV ком. 1-42	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:5456	Выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2019 г.	380 000 000,00	административное	Этаж № 6, 7, 8, 9	3 219,10	—
2	Нежилое помещение	пом. II	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2775	Выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	190 176 313,53	административное	Этаж № 2	1 807,80	—
3	Нежилое помещение	пом. II	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2776	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	190 050 408,02	административное	Этаж № 3	1 806,60	—
4	Нежилое помещение	пом. II	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2777	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	189 870 794,58	административное	Этаж № 4	1 804,90	—
5	Нежилое помещение	этаж 1: пом. I ком. 2	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4047	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	1 230 880,46	бытовое	Этаж № 1	11,70	—
6	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 280, 282, 284, 286, 287, 288	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4181	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	4 852 204,72	машино-место	Подвал №0	86,40	6
7	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 198, 200, 202	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4192	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	2 426 542,59	машино-место	Подвал №0	39,40	3
8	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4202	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	6 469 606,30	машино-место	Подвал №0	77,60	8
9	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 156, 160, 163, 168, 170	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4182	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	4 043 944,17	машино-место	Подвал №0	48,50	5
10	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4197	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	11 321 811,02	машино-место	Подвал №0	207,30	14
11	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 155, 159, 162, 165, 166, 167	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4178	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	4 852 204,72	машино-место	Подвал №0	83,10	6
12	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 150	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4180	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	809 141,02	машино-место	Подвал №0	11,60	1

№ п/п	Вид объекта	Номер помещения	Адрес объекта	Кадастровый номер	Правоудостоверяющие документы	Правоустанавливающие документы	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб. (без учета НДС)	Текущее использование	Этаж расположения	Площадь объекта, кв. м	Кол-во м/м, шт.
13	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4190	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	8 896 148,89	машино-место	Подвал №0	151,40	11
ИТОГО							995 000 000,02			9 355,40	54

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях (окончание)

№ п/п	Вид объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правообладатель объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.	Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права (Росреестр)
1	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:5456	3 219,10	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд 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	289 729 558,65	Доверительное управление, аренда	№ 77:04:0001005:5456-77/003/2019-10 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление) № 77-77-04/100/2012-763 от 21.09.2012 г. (Аренда)
2	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2775	1 807,80	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	223 550 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77:01:0003018:2775-77/011/2019-8 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление) № 77-77-11/001/2014-117 от 27.02.2014 г. (Аренда)
3	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2776	1 806,60	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	223 390 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77:01:0003018:2776-77/011/2019-9 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление) № 77-77-11/001/2014-117 от 27.02.2014 г. (Аренда)
4	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2777	1 804,90	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	223 190 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77:01:0003018:2777-77/011/2019-9 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление) № 77-77-11/001/2014-117 от 27.02.2014 г. (Аренда)

№ п/п	Вид объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правообладатель объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.	Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права (Росреестр)
5	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4047	11,70	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	1 830 000,00	Доверительное управление	№ 77:01:0003018:4047-77/011/2019-6 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
6	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4181	86,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	7 210 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4181-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
7	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4192	39,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	3 290 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4192-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
8	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4202	77,60	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	6 470 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4202-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
9	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4182	48,50	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	4 050 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4182-77/011/2019-4 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
10	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4197	207,30	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	15 910 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4197-77/011/2019-4 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)

№ п/п	Вид объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правообладатель объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.	Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права (Росреестр)
11	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4178	83,10	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	6 930 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4178-77/011/2019-4 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
12	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4180	11,60	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	970 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4180-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
13	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4190	151,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	11 620 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4190-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
ИТОГО				9 355,40			1 018 139 558,65		

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Оцениваемые помещения расположены в районе Лефортово Юго-Восточного административного округа по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 и в Басманном районе Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Краткая характеристика Юго-Восточного административного округа³

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

Он занимает территорию в 12 334 га (11% территории города). Численность населения округа составляет более 1,4 млн человек (11,24% населения Москвы). Из них порядка 72% жителей округа — трудоспособное население, около 18% — дети в возрасте до 18-ти лет и 10% — пенсионеры.

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

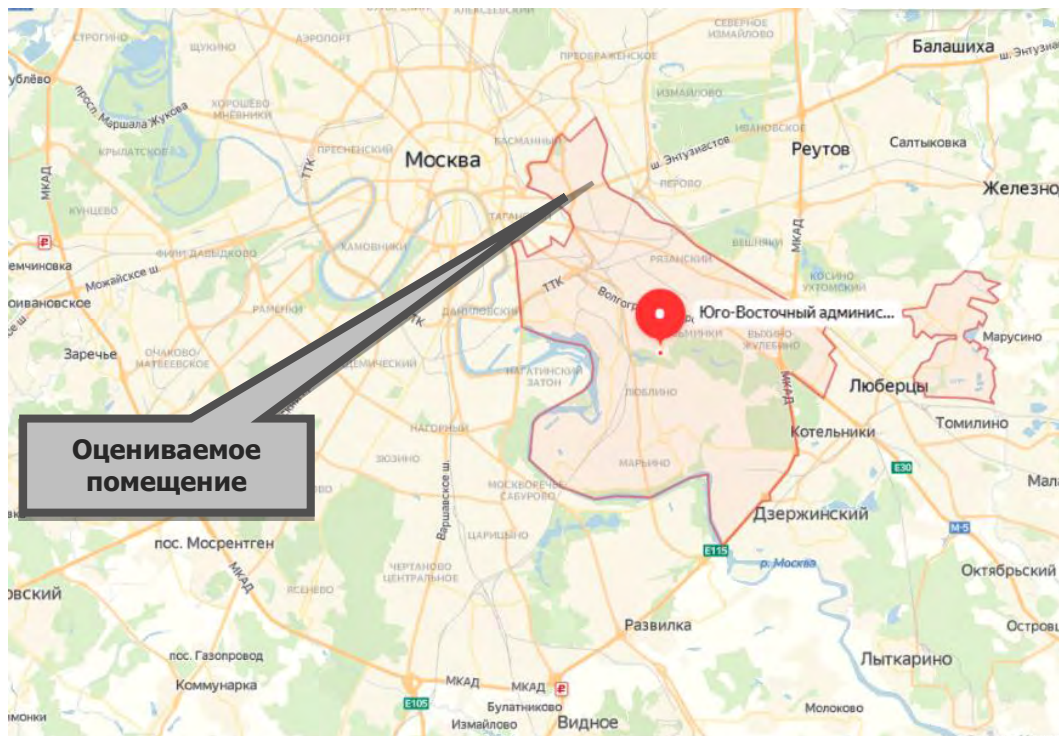
Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал. На территории ЮВАО расположено 9 промышленно-коммунальных зон, занимающих порядка 29% его территории: №23 "Серп и Молот", №24 "Карачарово", №25 "Волгоградский проспект", №26 "Южный порт", №56 "Грайвороново", №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 и Люблинско-Дмитровской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро "Авиамоторная" Калининско-Солнцевской линии метро. В 2018-2019 гг. планируется запустить Кожуховскую линию метро и Третий пересадочный контур. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направления МЖД.

³ 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 Лефортово⁴

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 95 343 человек (на 01.01.2019 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. Население района — свыше 82 тыс. человек. 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.

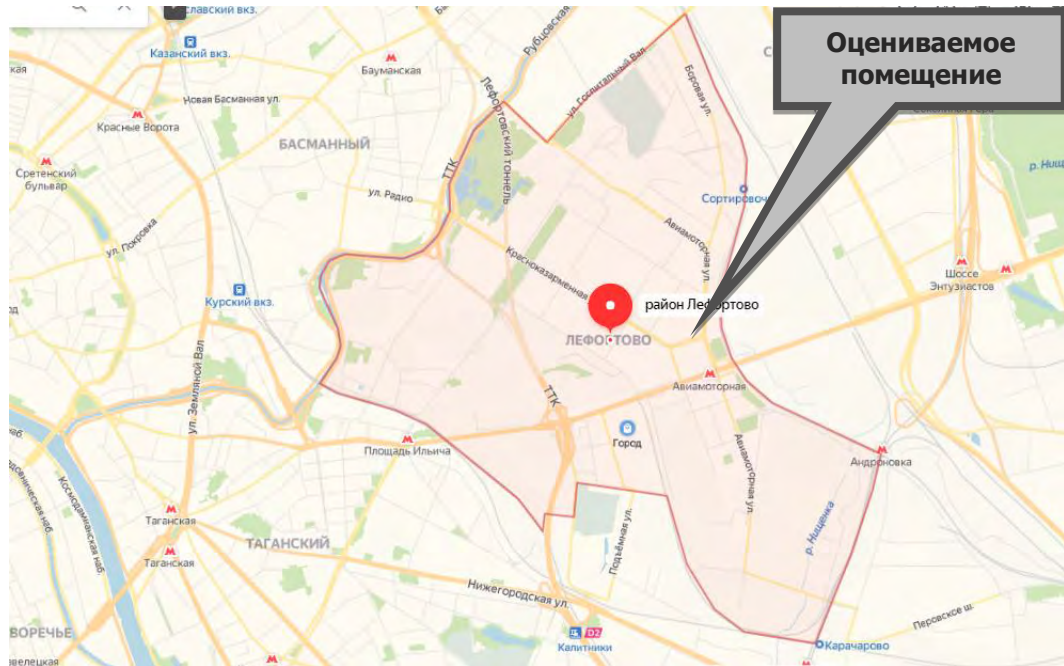
В районе Лефортово находится одна станция метрополитена "Авиамоторная" Калининской линии и четыре железнодорожных станций Московской железной дороги — платформа "Сортировочная", платформа "Новая" Казанского направления; станция "Андроновка" Малого кольца и платформа "Серп и Молот" Горьковского направления. В ближайшем будущем в районе будет открыта станция московского метрополитена "Лефортово", также недалеко от границ района расположены станции метро "Площадь Ильича" и "Римская".

⁴ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Лефортово_\(район_Москвы\)](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/>

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 почти не сказывается на Лефортово. Кроме того, район достаточно озеленен и имеет несколько благоустроенных парков и скверов.

Рисунок 3.2. Карта района Лефортово



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика Центрального административного округа⁵

Центральный административный округ (ЦАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится в центральной части Москвы, разделен на 10 районов.

Округ занимает территорию 66,12 кв. км. Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Население — 782 048 человек (на 01.01.2019 г.).

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

Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить из Центрального административного округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы.

В ЦАО расположено более 350 учреждений, относящихся к аппарату органов государственного управления, общественных организаций, межотраслевых органов управления (Государственная

⁵ URL: <https://ru.wikipedia.org/>; <http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>; <http://street-moscow.ru/centralnyj-okrug.html>; <http://cao.mos.ru/about/history/>

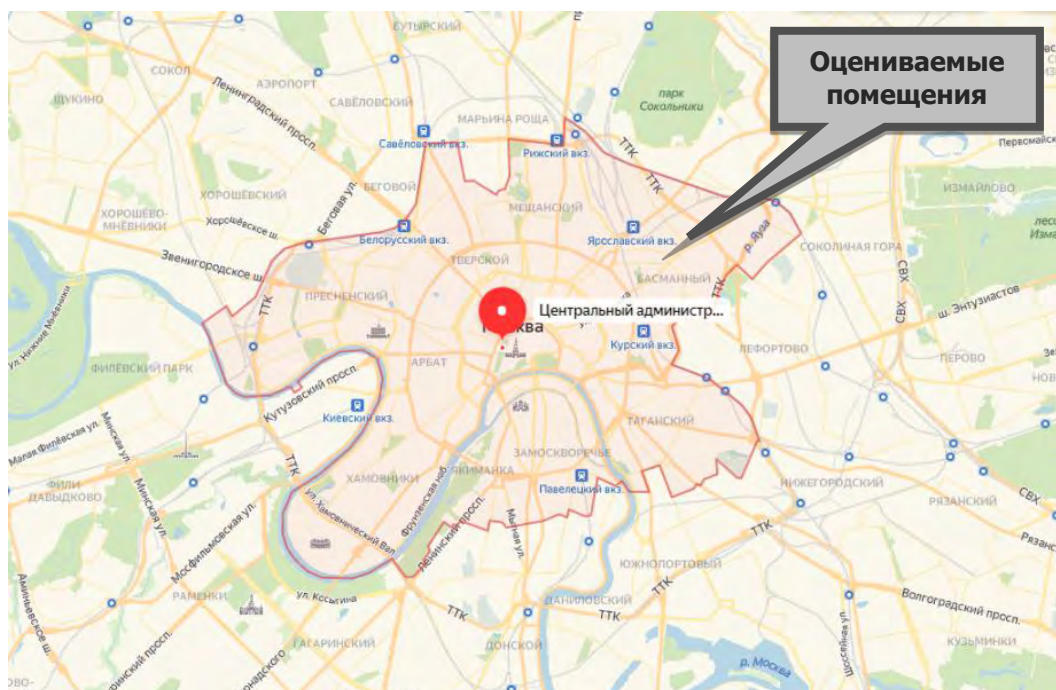
дума, Городская дума, Мэрия Москвы, Госкомстат, ФСБ и др.). Здесь размещаются крупнейшие коммерческие, финансовые и предпринимательские структуры. Около 1/4 всех занятых в Москве работает на предприятиях и в организациях ЦАО, 1/5 часть — работники культуры и искусства и еще 1/5 — связисты города.

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

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

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

Рисунок 3.3. Карта Центрального административного округа



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика Басманного района⁶

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

⁶ https://ru.wikipedia.org/wiki/Басманный_район; <http://mosopen.ru/region/basmannyj>; <http://street.mostop.ru/czentralnyj-okrug/basmannyj-rajon.html>; <https://www.moscowmap.ru/okrug/cao/basmanny.html>; <https://cao.mos.ru/areas-cao/basmanny/>

Численность проживающего здесь населения составляет 110 694 человек (на 01.01.2019 г.). Площадь территории района составляет 816 га. На территории Басманного района расположены десять станций метро, а также Курский вокзал.

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

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

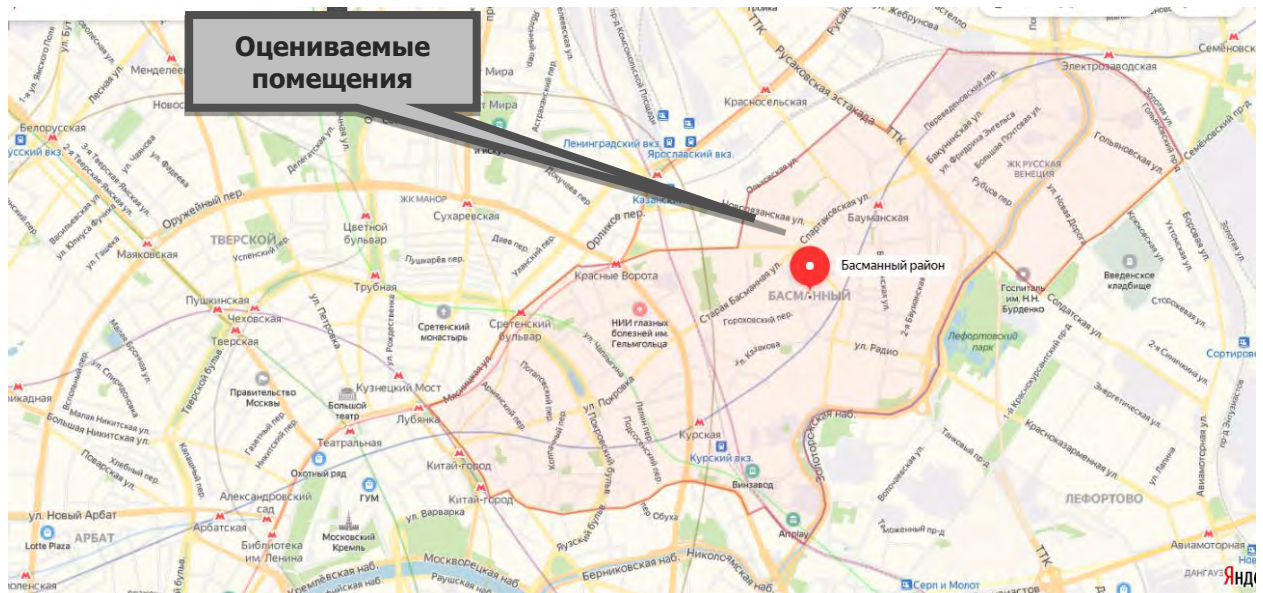
Общая площадь зеленых насаждений Басманного района составляет почти 75 га: это Покровский бульвар, Чистопрудный бульвар, Сад имени Н. Э. Баумана, Милютинский сад, Усадьба Разумовского на Яузе, Морозовский сад, а также сады Первого военного госпиталя, где сейчас находится Главный военный клинический госпиталь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

На территории района Басманный располагаются средние общеобразовательные школы № 1203, № 1225, № 661, № 1204, № 1227, № 1247, № 1621, № 1871, № 310, № 320, № 330, № 353, № 414, № 435, № 613, лицей № 1589, центры образования № 1429, № 1480, № 345, № 354.

Также здесь находятся детские сады № 1374, № 17, № 1729, № 1733, № 1734, № 1808, № 1865, № 1948, № 1976, № 1977, № 1979, № 1982, № 1983, № 2032, № 2299, № 2334, № 290, № 296, № 299, № 30, № 304, № 376, № 452, № 53, № 6, № 827.

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

Рисунок 3.4. Карта Басманного района



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Характеристики местоположения оцениваемых объектов приведены в таблице ниже (Таблица 3.2). Местоположение оцениваемых объектов на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.5 — Рисунок 3.8).

Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Басманный
	м. "Авиамоторная"	м. "Бауманская"
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая	Жилая и коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка многоугольная, рельеф участка спокойный	Форма участка многоугольная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен теплоснабжением, водоснабжением и канализацией	Участок обеспечен теплоснабжением, водоснабжением и канализацией
Транспортная доступность	Хорошая: <ul style="list-style-type: none"> • близость к основным транспортным магистралям — ТТК (1 700 м); • 4 минуты 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. 	Хорошая: <ul style="list-style-type: none"> • близость к основным транспортным магистралям — Садовое кольцо (1 700 м); • 13 минут пешком до станции м. "Бауманская"; • 2 мин. пешком до остановки общественного транспорта "2-й троллейбусный парк"; • удобный подъезд и транспортное сообщение.
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки, точечная	Высокая плотность застройки, точечная
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на офисные здания и помещения	Район отличается высоким уровнем спроса на офисные здания и помещения
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

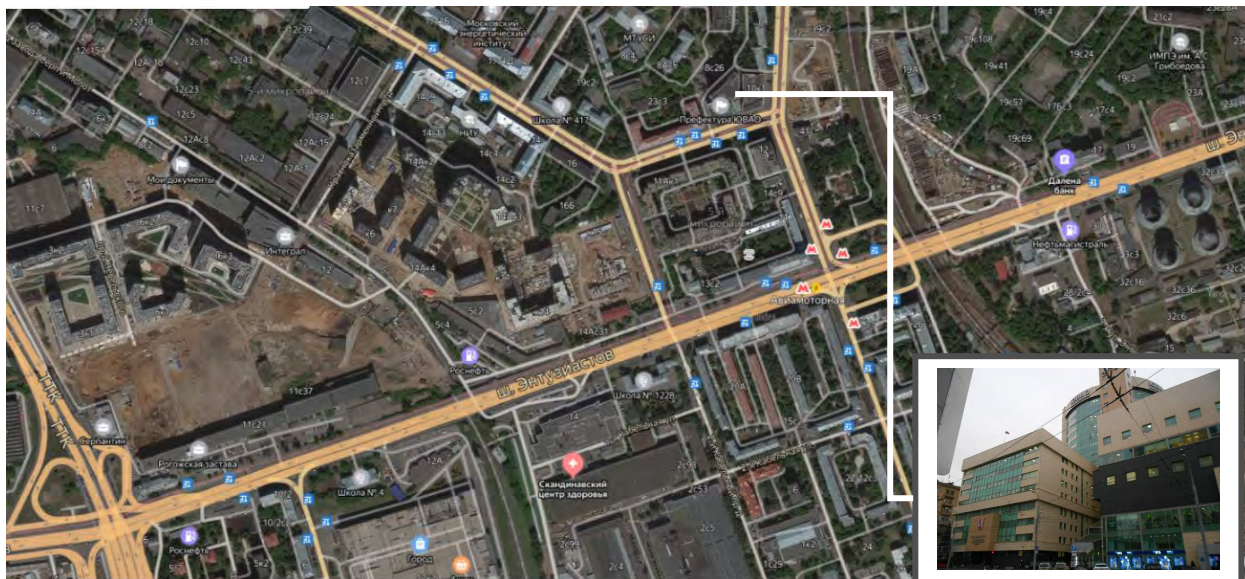
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.5. Местоположение оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2



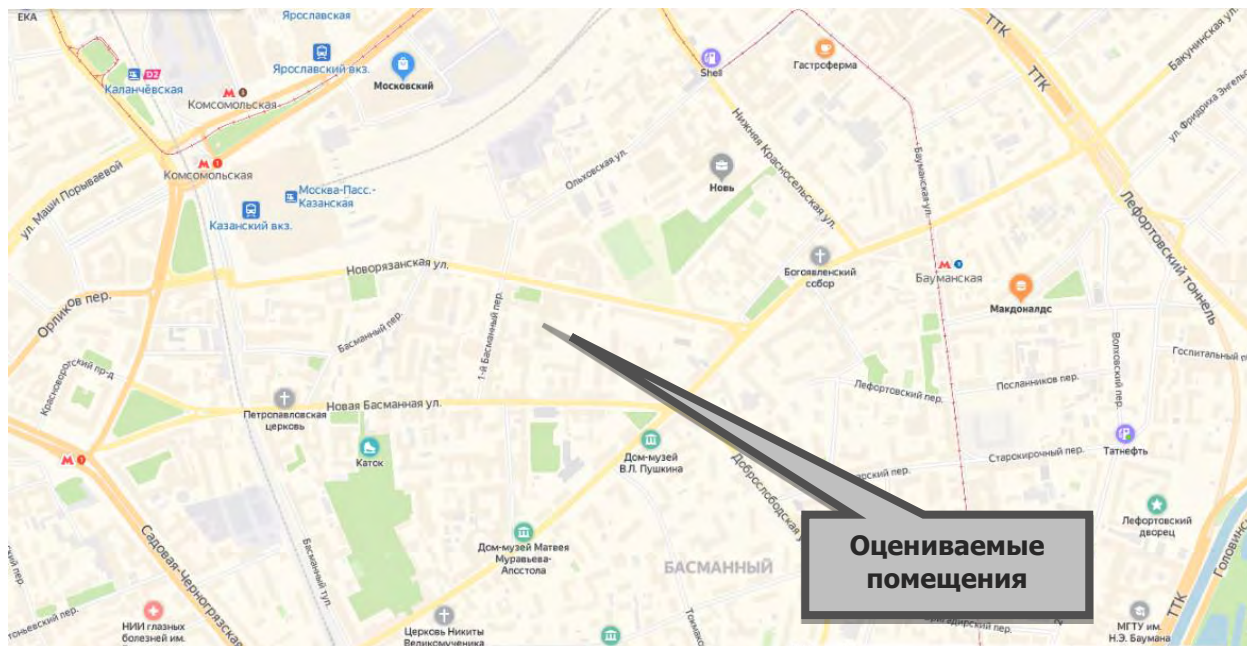
Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.6. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Москвы (вид со спутника)



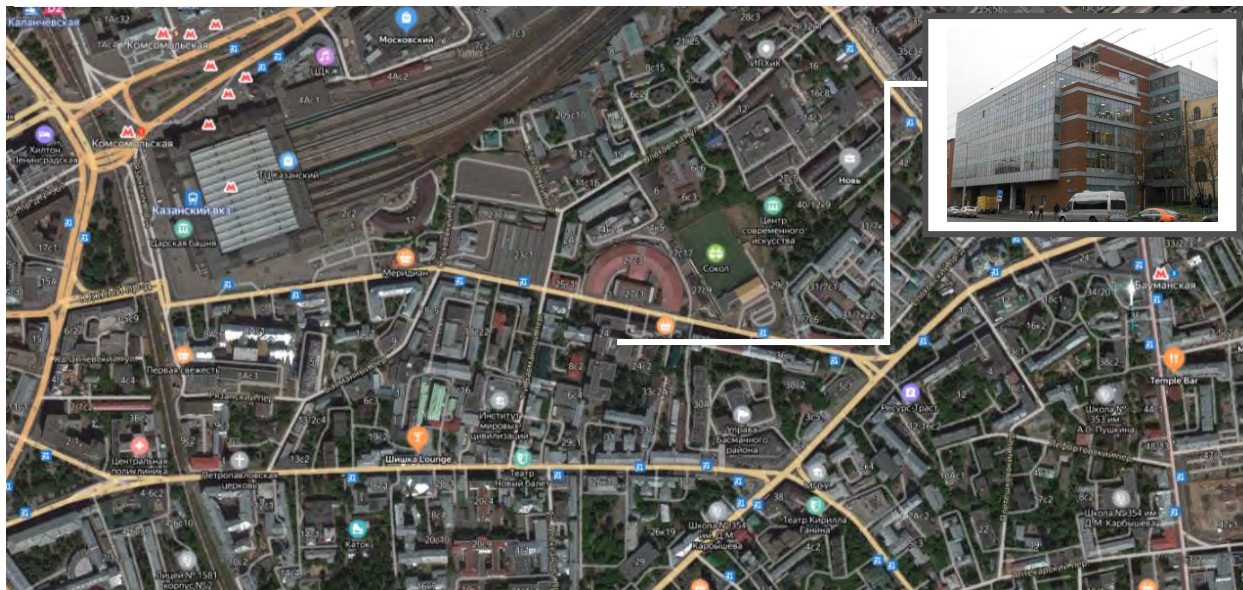
Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.7. Местоположение оцениваемых объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.8. Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы (вид со спутника)



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

Оцениваемые помещения расположены в районе Лефортово Юго-Восточного административного округа по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 и в Басманном районе Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

Местоположение оцениваемых объектов характеризуется высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

К оцениваемым объектам ведут удобные подъездные пути, обеспечивающие круглогодичный проезд. Инфраструктура районов расположения оцениваемых объектов развита, на первых этажах административных зданий и жилых домов расположены магазины, аптеки, салоны красоты и т. д.

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 объекта в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копии выписок из ЕГРН на оцениваемые нежилые помещения (реквизиты представлены в таблице 3.1. выше по тексту Отчета);
- копии технической документации на оцениваемые помещения с экспликациями и поэтажными планами;

- справка о балансовой (первоначальной) стоимости объектов недвижимого имущества, исх. №6/н от 26.12.2019 г.;
- справка о величине выручки от аренды, получаемой от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", исх. №6/н от 26.12.2019 г.;
- информацию консультационного характера.

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.

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

Допущение 2. По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Общая информация из договоров аренды приведена в табл. 3.4. Отчета.

Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы⁷, 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 и в Басманном районе Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

На основании данных технической документации и произведенного визуального осмотра оцениваемых помещений Исполнителем сделан вывод о том, что в помещениях выполнен стандартный ремонт. Внешний вид зданий, в которых расположены оцениваемые помещения, и состояние отделки оцениваемых помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.7). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых помещений и зданий, в которых они расположены, приведены в таблице ниже (Таблица 3.3).

⁷ Анализ рынка объекта оценки приведен в п. 5.4 настоящего Отчета.

Таблица 3.3. Описание физических свойств объекта оценки

Наименование	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Общая характеристика здания		
Объект недвижимости	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
Текущее использование	ЮБАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Басманный
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
Год постройки	2005	2011
Срок полезной службы, лет	53	53
Год проведения капитального ремонта	нет данных	нет данных
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет
Площадь бизнес-центра, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	19 677,10	33 499,00
Строительный объем, куб. м	нет данных	144 520,00
Площадь застройки, кв. м	нет данных	2 653,80
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10	6 136,30
Арендопригодная, кв. м	3 219,10	6 136,30
Класс конструктивных систем	КС-4	КС-4
Этажность	16 этажей, кроме того подземный паркинг	7 этажей, кроме того подземный паркинг
Расположение входной группы	Основной вход с ул. Красноказарменная	Основной вход с ул. Новорязанская
Наличие витринного остекления	Отсутствует	Отсутствует
Конструктивные характеристики объекта оценки		
Наружные и внутренние капитальные стены	монолитный железобетон	монолитный железобетон
Перегородки	гипсокартные, кирпичные	гипсокартные, кирпичные
Фундамент	монолитная железобетонная плита	монолитная железобетонная плита
Материал перекрытия	железобетонные	железобетонные
Материал крыши	плоская с рулонной гидроизоляцией	плоская с рулонной гидроизоляцией / скатная, с покрытием титано-цинковым листом
Полы	плитка	цементная металахская плитка
Проемы	оконные - алюминиевые с однокамерными стеклопакетами, дверные - заводского изготовления	оконные - алюминиевые с однокамерными стеклопакетами, дверные - заводского изготовления
Отделочные работы	наружная отделка - облицовка стеновыми панелями; внутренняя отделка - повышенного качества	наружная отделка - кирпич, витражная алюминиевая система, цоколь и крыльца - гранит; внутренняя отделка - цементная металахская плитка
Разные работы	лестницы железобетонные, отмостка	лестницы железобетонные, отмостка
Общее техническое состояние	нет данных	нет данных
Физический износ по БТИ	нет данных	нет данных
Объемно-планировочные решения объекта оценки		
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10	6 136,30
Расположение помещений в здании	Этаж № 6, 7, 8, 9	Этаж № 1, 2, 3, 4, Подвал № 0
Планировка этажа	Свободная	Свободная
Высота потолка, м	нет данных	3,34 м - 4,14 м
Внутренняя отделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт

Наименование	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Функциональное использование площадей объекта оценки		
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	3 219,10	5 419,30
– площадь бытовых помещений, кв. м	0,00	11,70
– площадь машино-мест, кв. м	0,00	705,30
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Подземный паркинг	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 3.1).

Инженерное обеспечение

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

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

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

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

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

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

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

В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

Исполнителю было предоставлено письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. Величина дохода, согласно письму, предоставленному Заказчиком, приведена в таблице ниже (Таблица 3.4). Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости г. Москвы⁸, арендная ставка по договорам аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом данной информации. Общая информация из договоров аренды представлена в таблице ниже.

⁸ Анализ рынка объекта оценки приведен в п. 5.4 настоящего Отчета

Таблица 3.4. Реестр арендаторов

№ п/п	Адрес	Арендуемые площади по Договору, кв. м.	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Расчетная ставка аренды, руб./кв. м/мес. без НДС	Расчетная ставка аренды, руб./кв. м/год без НДС	Арендный поток, руб./год, без НДС	Примечание
1	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	3 219,1	24.07.2012	23.07.2027	1 974,8	23 697,6	76 284 834,4	<p>Коммунальные расходы не включены в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно.</p> <p>Эксплуатационные расходы включены в арендную плату:</p> <ul style="list-style-type: none"> текущий ремонт и поддержание здания (за исключением Помещений) в надлежащем состоянии, уборка, освещение, теплоснабжение, оборудование мест общего пользования; 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 дорог, 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; электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация, организация пропускного режима в Здании, аренда кабельных линий системы связи и кабельных колодцев, эксплуатация межэтажных дверей; 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.
2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	5 419,3	30.12.2013	10.12.2028	1 974,8	23 697,6	128 424 218,9	<p>Коммунальные расходы не включены в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно.</p> <p>Эксплуатационные расходы включены в арендную плату:</p> <ul style="list-style-type: none"> эксплуатационные расходы Арендодателя на содержание систем жизнеобеспечения Мест общего пользования, обслуживание и эксплуатацию прилегающей территории.
		11,7	01.01.2018	—	356,1	4 273,5	50 000,0	Коммунальные и эксплуатационные расходы не включены в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно.
		705,3	09.09.2014	05.11.2029	1 188,2	14 258,3	10 056 373,6	Коммунальные и эксплуатационные расходы не включены в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно.

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод о том, что оцениваемые объекты относятся к следующему сегменту: офисные помещения, расположенные в административных зданиях, г. Москвы.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Помимо вышеперечисленных источников, при определении оставшегося срока полезной службы объекта анализа Исполнитель опирался на экспертные мнения специалистов АО "НЭО Центр".

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{окос}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{H}_{\text{енао}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{енао}} + \text{ОСПИ}_{\text{э}} \times \text{V}_{\text{э}}$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

H_{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";

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

ОСПИ_э — оставшийся срок полезного использования, определенный Исполнителем экспертно (по согласованию с собственником).

$V_{\text{MS}}, V_{\text{окос}}, V_{\text{енао}}, V_{\text{э}}$ — 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 объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные в административном здании.

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

Таблица 3.5. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые объекты

Наименование объекта	Нежилое здание г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	Нежилое здание г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Местоположение объекта		
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10	6 136,30
Год постройки/реконструкции	2005	2011
Хронологический возраст	14	8
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45	45
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	31	37

Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	51	57
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	—	—
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	—	—
Срок полезного использования, определенный экспертно, лет	50	50
Оставшийся срок полезного использования, определенный экспертно, лет	36	42
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	53	53
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	39	45

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

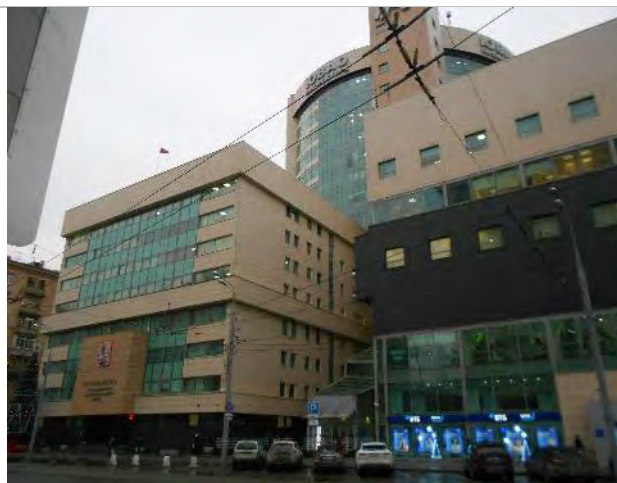
Хорошее техническое состояние зданий, в которых расположены оцениваемые помещения. Оцениваемые помещения эксплуатируются на дату оценки и соответствуют требованиям, предъявляемым к подобным объектам. В помещениях выполнен стандартный ремонт.

Таблица 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

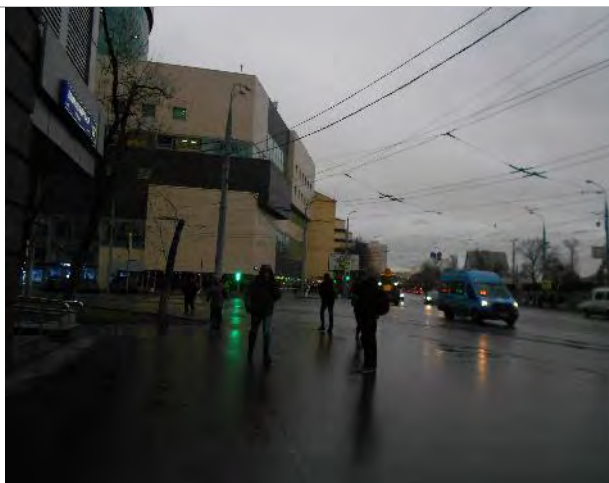
Наименование	Комментарий	Комментарий
Оцениваемый объект	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.
Дата проведения визуального осмотра	17.12.2019	17.12.2019
Представитель Исполнителя	Крестина Е.А. — представитель АО "НЭО Центр"	Крестина Е.А. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель на объекте	Амоскин А.А. — ведущий инженер	—
Текущее использование объекта оценки	Оцениваемые помещения используется в соответствии с функциональным назначением	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 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	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 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

**Таблица 3.7. Фотографии оцениваемого помещения, расположенного по адресу:
 г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2**



Фотография 1. Внешний вид здания



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



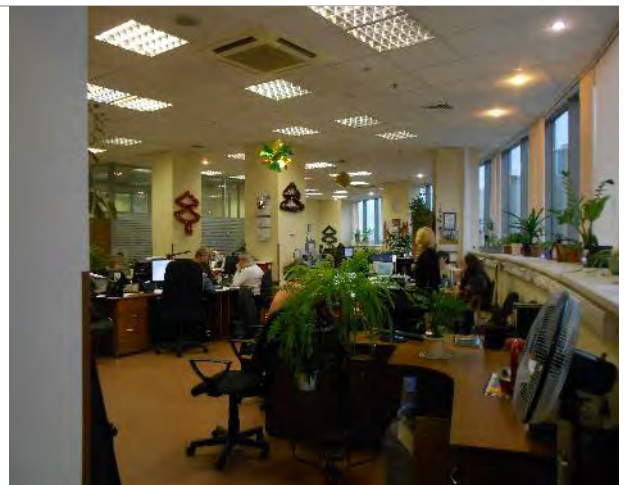
Фотография 7. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



Фотография 8. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



Фотография 9. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 10. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 11. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 12. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



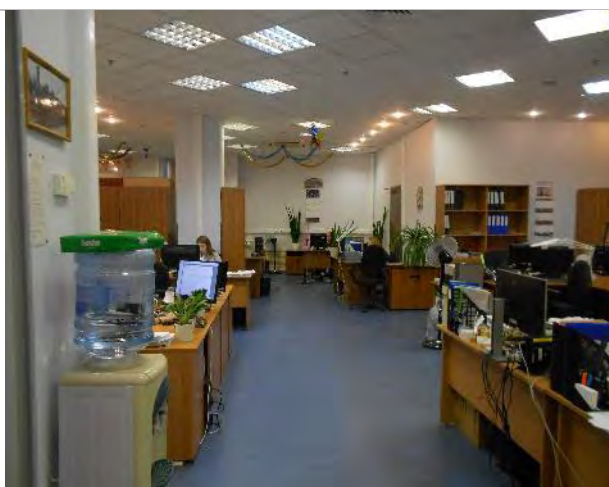
Фотография 13. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 14. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 15. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 16. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 17. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж



Фотография 18. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж



Фотография 19. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж



Фотография 20. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

**Таблица 3.8. Фотографии оцениваемых помещений, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24**



Фотография 21. Внешний вид здания



Фотография 22. Внешний вид здания



Фотография 23. Входная группа



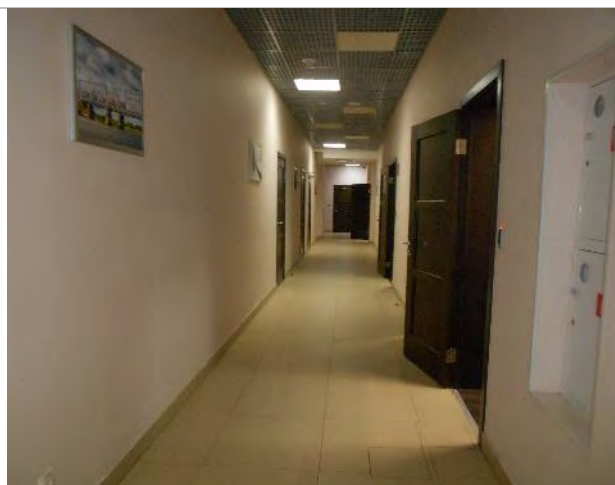
Фотография 24. Внешний вид здания



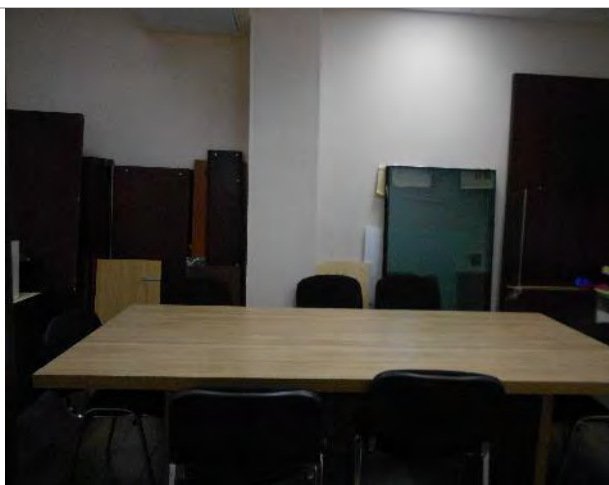
Фотография 25. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



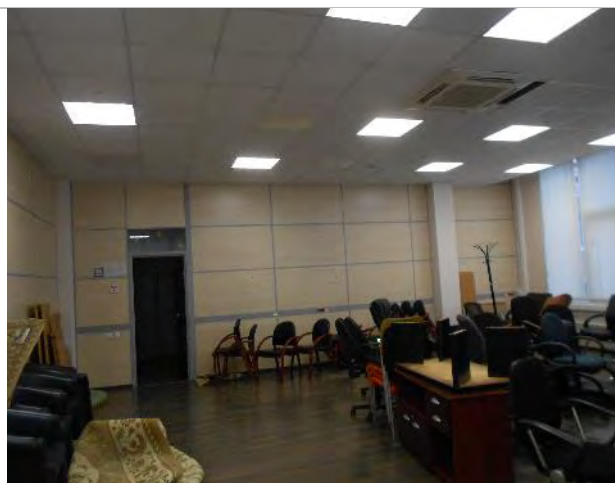
Фотография 26. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



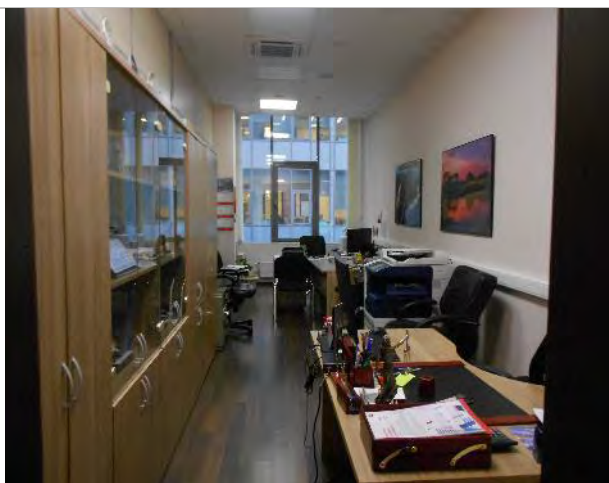
Фотография 27. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



Фотография 28. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



Фотография 29. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



Фотография 30. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



Фотография 31. Внутреннее состояние помещений — 4 этаж



Фотография 32. Внутреннее состояние помещений — 4 этаж



Фотография 33. Внутреннее состояние помещений — 4 этаж



Фотография 34. Внутреннее состояние помещений — 4 этаж

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков⁹ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁰ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

В соответствии с аналитическим порталом Statrielt¹¹ срок ликвидности административных (офисных) помещений и зданий варьируется в диапазоне от 4 до 11 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 равным 7 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке нежилых офисных помещений г. Москвы, объект оценки является низколиквидным.

⁹ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁰ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1968-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

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 вариантом использования оцениваемых помещений является продолжение 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).

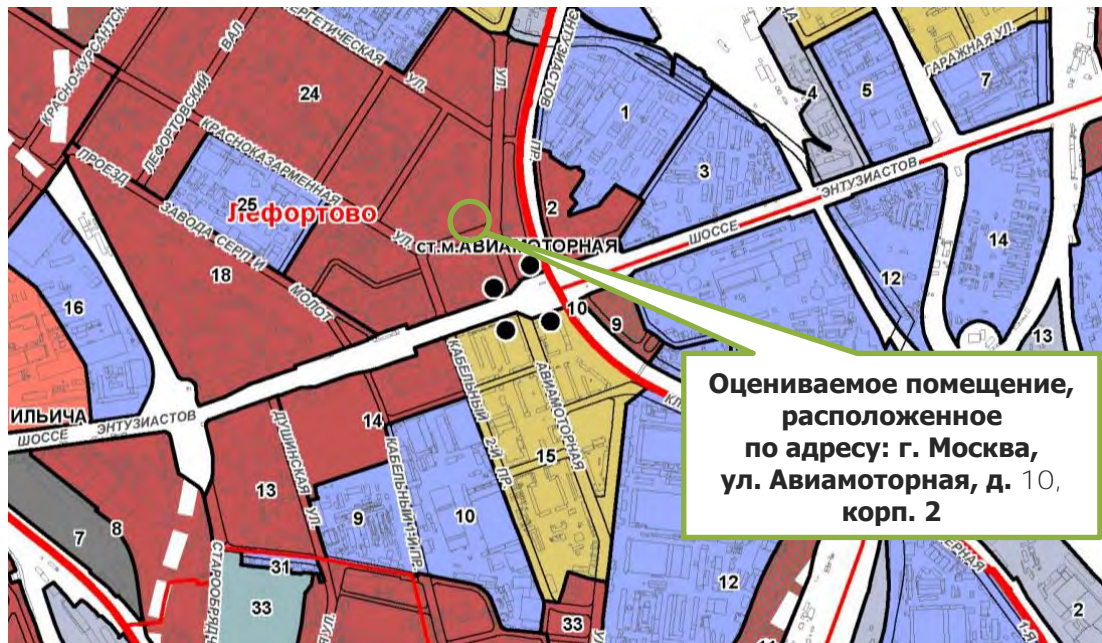
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Москвы территория участков, на которых расположены здания, в которых размещены оцениваемые помещения, отнесена к многофункциональной общественной зоне. Расположение земельных участков под зданиями, в которых расположены оцениваемые помещения, на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рис. 4.1-4.2.</p> <p>Согласно данным публичной кадастровой карты, земельные участки предназначены:</p> <ul style="list-style-type: none"> • для объектов общественно-делового значения; • для эксплуатации помещений в здании под административные цели. <p>Расположение земельных участков под оцениваемыми объектами на кадастровой карте приведено на рисунках 4.3-4.4.</p> <p>Таким образом, с точки зрения юридической правомочности на данных земельных участках возможно строительство объектов административного назначения. Строительство объектов жилой недвижимости законодательно запрещено и далее не рассматривается.</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участков ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка в качестве земельного участка для эксплуатации зданий общественно-делового назначения.</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельные участки расположены в районах с развитой инфраструктурой, имеют удобный подъезд и находятся в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта и станций метро, что повышает коммерческую привлекательность объектов. Расположены на 1-й линии улиц местного значения.</p>

Критерий анализа	Анализ
	С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данные участки необходимо использовать для размещения объектов общественно-делового назначения
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельных участков является их текущее использование. Наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений также является их текущее использование: в качестве помещений офисного назначения

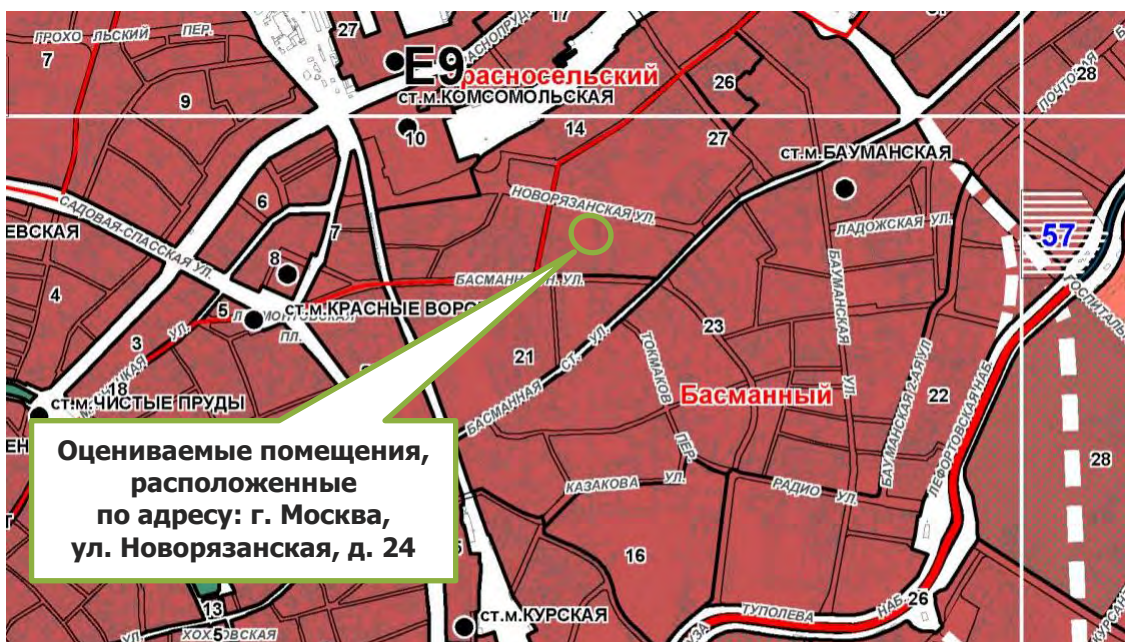
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



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

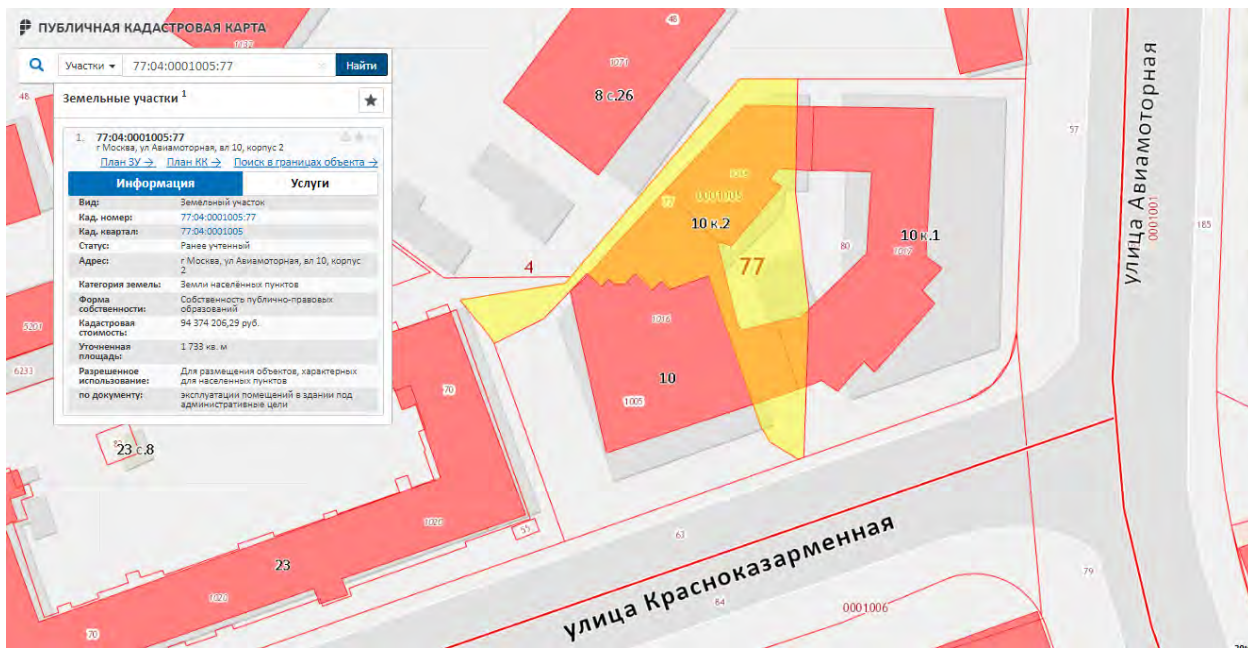
Рисунок 4.2. Расположение оцениваемых объектов на Генеральном плане г. Москвы



- 1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- многофункциональные общественные зоны
 - многофункциональные парковые зоны
 - специализированные общественные зоны
 - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий
- 2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
 - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
 - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки
- 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- промышленные зоны
 - коммунальные зоны
 - специальные зоны
- 4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**
-

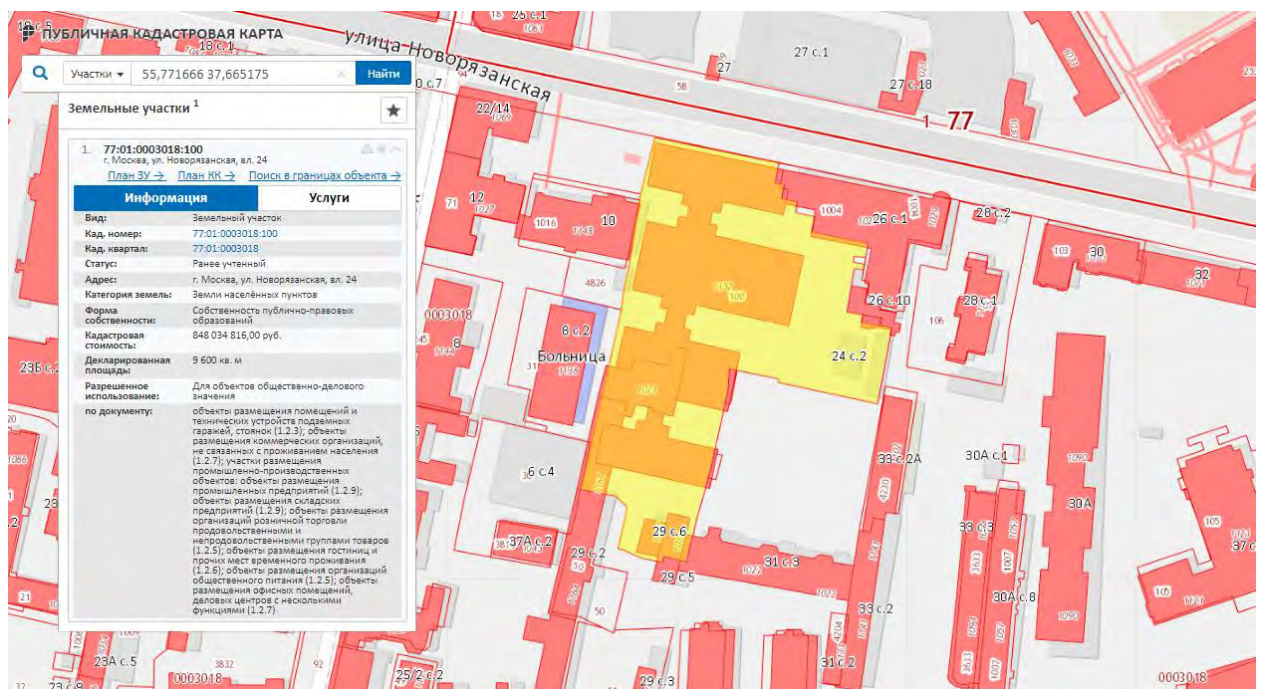
Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

Рисунок 4.3. Расположение земельного участка под оцениваемым объектом на публичной кадастровой карте



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

Рисунок 4.4. Расположение земельного участка под оцениваемыми объектами на публичной кадастровой карте



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.

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 сегменту коммерческой недвижимости (офисные помещения класса А, В+) г. Москвы.

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

- По оценке Росстата, физический объем ВВП России за II кв. 2019 г. увеличился на 1,1% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. и составил 19 661 млрд руб. Наибольший вклад в ВВП за II кв. 2019 г. был внесен такими отраслями экономики, как оптовая и розничная торговля (14,8% суммарного ВВП), обрабатывающее производство (13,6%), добыча полезных ископаемых (10,3%), а также деятельность по операциям с недвижимым имуществом (10,3%).
- В соответствии с данными Минэкономразвития, в августе 2019 г. ВВП России увеличился на 1,6% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. За 8 мес. 2019 г. рост ВВП составил 1,1% г/г. Промышленное производство в августе, как и в июле, является ключевым драйвером ускорения экономического роста — вклад сектора в динамику ВВП составил 0,6 п.п. В отличие от промышленного производства, в таких "базовых" отраслях, как строительство, транспортная отрасль и розничная торговля не было зафиксировано улучшение динамики выпуска в августе.
- В августе 2019 г. промышленное производство увеличилось на 2,9% г/г после 2,8% г/г в июле и 3,0% г/г во II кв. 2019 г. В августе 2019 г. наблюдалось незначительное увеличение темпов роста добычи полезных ископаемых с 3,0% г/г в июле до 3,1% г/г. Динамика объемов добычи различных видов сырья была разнонаправленной: рост на 1,0% г/г добычи сырой нефти и нефтяного газа (в июле — сокращение на 0,9% г/г), увеличение на 54,2% г/г производства сжиженного природного газа (в июле — 86,3% г/г), сокращение на 1,0% г/г добычи угля (в июле — снижение на 1,5% г/г). В августе 2019 г., как и ранее, объем выпуска в добыче полезных ископаемых был поддержан ростом на 14,2% г/г (16,7% г/г — в июле) предоставления услуг в добыче полезных ископаемых. Обрабатывающая промышленность в августе 2019 г. продемонстрировала увеличение на 2,7% (в июле — рост на 2,8% г/г), что обусловлено влиянием календарного фактора: в августе 2019 г. было на 1 рабочий день меньше, чем в августе предыдущего года.
- По данным Росстата, потребительские цены в России в августе 2019 г. снизились на 0,24%. В марте, апреле, мае, июне и июле данный показатель увеличился на 0,32%, 0,29%, 0,34%, 0,04% и 0,20% соответственно, в феврале — 0,44%, в январе — 1,01%. По итогам 8 мес. 2019 г. инфляция составила 2,42%.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за 9 мес. 2019 г. составил 273,8 млрд долл. США (снижение на 15,9% по отношению к аналогичному периоду 2018 г.). Импорт товаров за 9 мес. 2019 г. составил 155,4 млрд долл. США (сокращение на 11,7% по отношению к аналогичному периоду 2018 г.). Положительное сальдо торгового баланса за 9 мес. 2019 г. составило 118,4 млрд долл. США, снизившись относительно аналогичного периода прошлого года на 20,8%.
- По состоянию на 28.09.2019 г. официальный курс доллара США к рублю сократился на 4,0% по сравнению с началом 2019 г. до 64,4156 руб. за доллар США. Курс евро к рублю уменьшился на 8,6% до 70,3161 руб. за евро. Стоимость бивалютной корзины за 9 мес. 2019 г. снизилась на 6,2% до 67,0708 руб.
- Средний курс доллара и евро за 9 мес. 2019 г. составил 64,9321 руб. за долл. США и 72,9589 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals за 9 мес. 2019 г. составила 64,15 долл. США за баррель, что на 9,1% ниже уровня средней цены за аналогичный период 2018 г., составившей 70,61 долл. США за баррель.
- В 2015–2018 гг. с учетом смещения баланса рисков в сторону охлаждения экономики Совет директоров Банка России принимал следующие решения о снижении ключевой ставки: с 02.02.2015 г. — до 15% годовых, с 16.03.2015 г. — до 14% годовых, с 05.05.2015 г. — до 12,5%

годовых, с 16.06.2015 г. — до 11,5% годовых, с 03.08.2015 г. — до 11% годовых, с 14.06.2016 г. — до 10,5% годовых, с 19.09.2016 г. — до 10% годовых, с 27.03.2017 г. — до 9,75% годовых, с 02.05.2017 г. — до 9,25% годовых; с 19.06.2017 г. — до 9% годовых, с 18.09.2017 г. — до 8,50%, с 30.10.2017 г. — до 8,25%, с 18.12.2017 г. — до 7,75%, с 12.02.2018 г. — до 7,50%, с 26.03.2018 — до 7,25%. 15.06.2018 г. Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. 17.09.2018 г. Совет директоров ЦБ РФ повысил ключевую ставку на 0,25 п. п. до 7,5%. 17.12.2018 г. ЦБ РФ второй раз за год повысил ключевую ставку на 0,25% до 7,75%. 17.06.2019 г. ключевая ставка была снижена на 0,25 п. п. до 7,5%, 29.07.2019 г. — до 7,25%. 09.09.2019 г. ЦБ РФ в третий раз за год снизил ключевую ставку на 0,25 п.п. до 7,00%, 28.10.2019 г — до 6,5%.

- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки будет происходить изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2019 г.¹²

5.2.1. Основные положения

Согласно исследованию JLL, за 9 мес. 2019 г. объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,5 млрд долл. США, а показатель в III кв. 2019 г. оказался рекордно высоким за последние три года.

За 9 мес. 2019 г. объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,5 млрд долл. США, что на 36% превышает результат аналогичного периода предыдущего года (1,9 млрд долл. США), по данным исследования компании JLL. Показатель III кв. 2019 г. оказался рекордным за последние три года, превысив на 60% объем соответствующего периода 2018 г.: 873 млн долл. США против 547 млн долл. США соответственно.

Снижение ключевой ставки на 75 б.п. с начала года находит отражение в стоимости финансирования под залог активов и доходностях объектов. Минимальные ставки капитализации в офисной, торговой и складской недвижимости снизились на 25 б.п. в III кв. 2019 г. На рынке ожидается сохранения данного тренда, при этом позитивная разница между ставками капитализации и стоимостью банковского финансирования в рублях будет способствовать росту интереса инвесторов к российскому рынку.

Ориентиром для рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 8,5—10,0% для офисов и торговых центров, 10,5—12,0% для складов; в Санкт-Петербурге — 9,0—11,0% для офисов и торговых центров, 10,75—12,5% для складов. На фоне снижения Банком России ключевой ставки стоимость банковского финансирования продолжит уменьшаться в ближайшей перспективе.

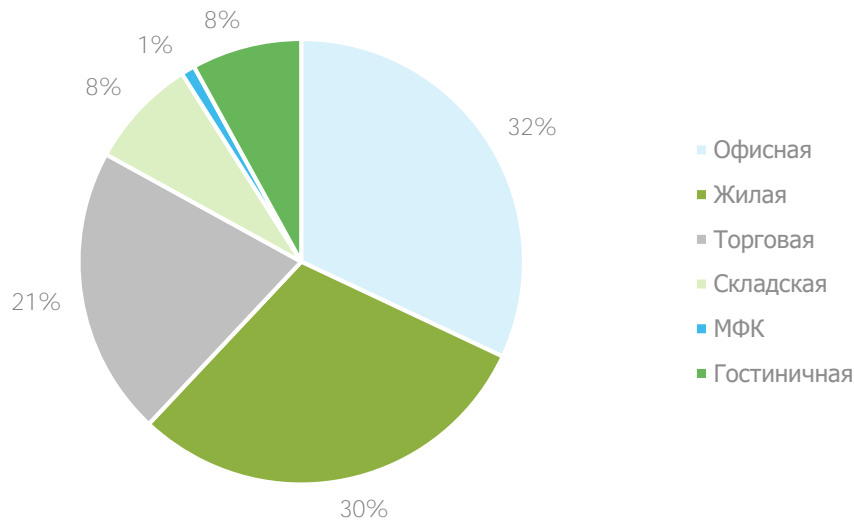
Сектор офисной недвижимости, доля которого составляет 32% от всего объема сделок, стал лидером по объему привлеченных инвестиций в период с начала года. Крупнейшей сделкой III кв. 2019 г. стало соглашение Райффайзенбанка с Группой "Эталон" о строительстве офисного центра на территории бизнес-парка Nagatino i-Land, консультантом которой выступила компания JLL.

Сектор жилой недвижимости занял второе место с долей 30%, куда вошли сделки по приобретению участков под строительство, а также апартаментов в инвестиционных целях. Самой крупной сделкой в сегменте стало приобретение компанией Seven Suns Development части жилого проекта "Южная Долина" у RDI Group.

Сектор торговой недвижимости с долей 21% оказался на третьем месте. Покупка АО "Сбербанк Управление Активами" московского ТЦ "Речной" в III кв. 2019 г. стала второй крупнейшей сделкой с торговыми активами в 2019 г., после покупки компанией PPF Real Estate Russia торгового центра "Невский Центр" в Санкт-Петербурге.

¹² Составлено с использованием ресурсов: <https://www.cre.ru/analytics/78094>

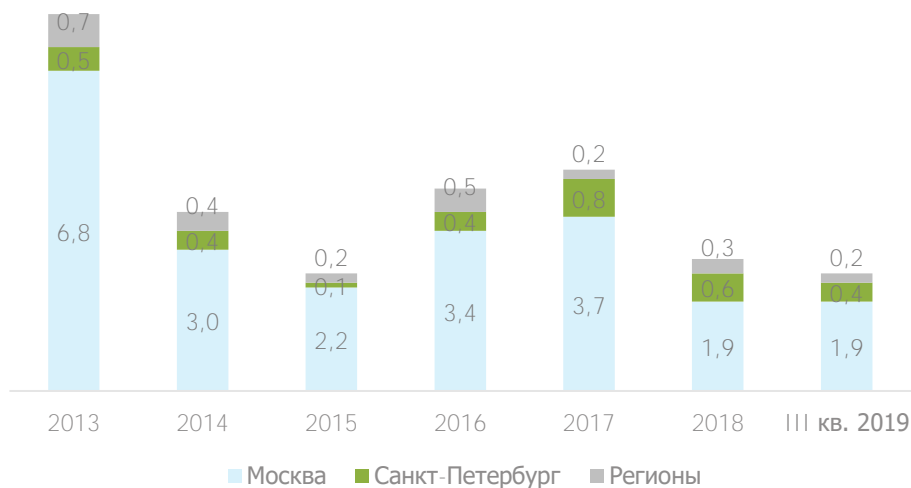
Рисунок 5.1. Структура инвестиционных сделок на рынке недвижимости России по секторам



Источник: <https://www.cre.ru/analytics/78094>

Доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась с 63% за 9 месяцев 2018 г. до 73% по итогам того же периода 2019 г. Доля Санкт-Петербурга снизилась с 28% до 18%. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Санкт-Петербурга) по результатам первых девяти месяцев 2019 г. составили 9%, на уровне показателя за тот же период 2018 г.

Рисунок 5.2. Динамика объема инвестиционных сделок по городам, млрд долл. США



Источник: <https://www.cre.ru/analytics/78094>

Доля зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций за январь—сентябрь 2019 г. снизилась до 13% по сравнению с 26% за аналогичный период предыдущего года.

Объем сделок, закрытых в III кв. 2019 г., несмотря на два летних месяца, позволяет ожидать увеличения активности инвесторов. Позитивная динамика фундаментальных показателей рынка недвижимости, отсутствие внешних негативных факторов, а также смягчение монетарной политики Банка России положительно отражаются на настроениях участников рынка. В этих условиях в текущем году ожидается 3,5 млрд долл. США инвестиционных транзакций на российском рынке недвижимости, а при сохранении текущих темпов результат может превзойти прогноз.

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости для г. Москвы

Источник / Сегмент	Офисная	Торговая	Складская
Cushman&Wakefield	9,5–9,5%	10,0–10,0%	11,5–11,5%
Knight Frank	9,5–10,0%	9,75–10,25%	11,5–12,0%
JLL	8,5%-10,0%	8,5%-10,0%	10,5%-12,0%
CBRE	9,25%-9,25%	9,5%-9,5%	11,0%-11,0%

Источник: <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>, <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6789.pdf>, <https://cre.ru/analytics/78094>, <https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/Russia-Investment-MarketView-3-kv-2019>

5.2.2. Выводы

- За 9 мес. 2019 г. объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,5 млрд долл. США, что на 36% превышает результат аналогичного периода предыдущего года (1,9 млрд долл. США).
- Ставки капитализации в Москве находятся в диапазонах 8,5—10,0% для офисов и торговых центров, 10,5—12,0% для складов; в Санкт-Петербурге — 9,0—11,0% для офисов и торговых центров, 10,75—12,5% для складов.
- Доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась с 63% за 9 месяцев 2018 г. До 73% по итогам того же периода 2019 г. Доля Санкт-Петербурга снизилась с 28% до 18%. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Санкт-Петербурга) по результатам первых девяти месяцев 2019 г. составили 9%, на уровне показателя за тот же период 2018 г.
- Доля зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций за январь—сентябрь 2019 г. снизилась до 13% по сравнению с 26% за аналогичный период предыдущего года.

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.¹³

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁴

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;

¹³ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁴ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- 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 5.2. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных 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 сегменту коммерческой недвижимости (офисные помещения класса А, В+) г. Москвы.

5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2019 г.¹⁵

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 5.3. Основные ценообразующие факторы для офисных помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание с земельным участком/встроенное помещение	-12,00%/+13,64%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	Анализ рынка АО "НЭО Центр"
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	Анализ рынка АО "НЭО Центр"
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	Анализ рынка АО "НЭО Центр"
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-9,00%/-12,00%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №24) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	Анализ рынка АО "НЭО Центр"
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-12,79%/+9,09%	Данные открытых источников (https://www.cian.ru/)
8	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком/от 5 до 9 мин. пешком/от 10 до 14 мин. пешком/от 15 до 19 мин. пешком/от 20 мин. пешком	-14,36%/+16,77%	Информационный портал "Оценщики и эксперты" (https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/)
9	Линия домов	1-ая линия/ 2-ая линия	Не используется в расчетах	Анализ рынка АО "НЭО Центр"
10	Класс объекта недвижимости;	А / В+ / В / В- / С / D	Не используется в расчетах	Анализ рынка АО "НЭО Центр"
11	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-8,97%/+1,50%	Информационный портал "Оценщики и эксперты" (https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/)
12	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ выше 2-го	-1,67%/+7,11%	Информационно-аналитический портал Statrielt (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1977-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda)
13	Наличие (отсутствие) парковки	Без парковки/стихийная парковка/организованная парковка	Не используется в расчетах	Анализ рынка АО "НЭО Центр"
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	Анализ рынка АО "НЭО Центр"

¹⁵ <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6755.pdf>;
<https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Office-2019>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	Анализ рынка АО "НЭО Центр"
16	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-11 500/+11 500	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификация офисной недвижимости

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

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

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

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

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

Критерии классификации:

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

Таблица 5.4. Классификация офисных помещений

Классы	A	B	C	D
Принятое название	Бизнес-центры	Бизнес-центры, офисные здания	Офисные здания и помещения	Нежилые помещения, приспособленные под офисы
Возраст здания	Новое строительство	Бизнес-центры после 5–7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки	Устаревшие офисные здания, помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах	Более 10 лет
Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях с удобным подъездом	Несоответствие некоторым требованиям к классу A (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	Требования не предъявляются
Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металлокаркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)	Монолитно-каркасные, металлокаркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков	Возможность установки подвесных потолков	Требования не предъявляются
Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами	Несоответствие некоторым требованиям к классу A (в связи с моральным устареванием объекта)	Достаточно эффективные поэтажные планы	Требования не предъявляются
Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление	Аналогично классу A (возможны некоторые недостатки)	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам	Косметический ремонт
Инженерия	Высококачественная, зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования. Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха	Устаревшие инженерные коммуникации
Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха	Менее широкий спектр услуг	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	Требования не предъявляются
Паркинг	Достаточное количество машино-мест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машино-мест	Недостаточное количество машино-мест	Требования не предъявляются

Классы	А	В	С	D
Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения

Источник информации: компания "Астера"

На основе анализа рынка и характеристик здания, а также с учетом информации, представленной в открытых источниках информации, Исполнитель отнес оцениваемый объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, к офисным помещениям, расположенным в административных зданиях класса А, оцениваемые объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, к офисным помещениям, расположенным в административных зданиях класса В+.

Таблица 5.5. Определение класса оцениваемых объектов

Источник	Класс	Ссылка на источник информации
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2		
Официальный сайт БЦ "Авиа-Плаза"	A	http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/
ООО "Офислорд" (Of.ru)	A	https://of.ru/bc/84
Morrow Group	A	https://morrowgroup.ru/biznescentr/avia-plaza/
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24		
ООО "Офислорд" (Of.ru)	B+	https://of.ru/bc/444
ООО "Университет Мегapolis"	B+	https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya_ulitsa_24_b26478.htm
Компания Praedium	B+	https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskva-52/
База коммерческой недвижимости Comrent	B+	https://comrent.ru/building/card/107208

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.3. Общая ситуация

Объем ввода офисов оказался существенно выше не только результатов I–III кварталов прошлого года, но и всего объема введенных в 2018 г. офисов. Так, в I–III кварталах текущего года на рынок вышло 220 тыс. кв. м офисов, что на 75% выше общего результата 2018 г. При этом на III квартал пришлась наибольшая доля этого объема — 107 тыс. кв. м.

Крупнейшим объектом класса А стал бизнес-центр "Академик" на проспекте Вернадского (24,6 тыс. кв. м офисов), а в классе В — "Верейская Плаза IV" совокупной офисной площадью 40 тыс. кв. м. Также среди крупных объектов стоит отметить "Новый Балчуг" на Садовнической улице и "ОКО" Фаза II в ММДЦ "МоскваСити".

Таблица 5.6. Общая ситуация на рынке офисной недвижимости по итогам III квартала 2019 г.

Свод основных показателей рынка	Класс	III кв. 2019	III кв. 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		16 611	16 361
в том числе:	Класс А	4 369	4 244
	Класс В	12 243	12 117
Введено в эксплуатацию, тыс. кв. м		220	95
в том числе:	Класс А	94	47

Свод основных показателей рынка	Класс	III кв. 2019	III кв. 2018
	Класс В	126	48
Объем чистого поглощения, тыс. кв. м		491	396
Доля свободных площадей, %	Класс А	10,8	13,5
	Класс В	7,6	9,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./кв. м/год ¹⁶	Класс А	25 594	25 104
	Класс В	16 469	14 264
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./кв. м/год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6755.pdf>

В 2020 г. совокупный объем ввода офисов запланирован на уровне 312 тыс. кв. м. При этом данный объем может вырасти по итогам текущего года: тенденция к переносам сроков ввода сохраняется, часть объектов, заявленных к вводу до конца текущего года, может быть перенесена на 2020 г.

Относительно небольшой объем заявленных к запуску площадей в следующем году не компенсирует высокие объемы поглощения офисов — ожидается дальнейшее снижение доли вакантных офисов. Так, по итогам 2020 г. в классе А показатель вакантности ожидается на уровне 8,6%. В классе В доля вакантных офисов достигнет отметки в 6,0%. В следующем году мы будем наблюдать дальнейшую децентрализацию спроса на офисы. При этом ожидается заключение на рынке сделок по предварительной аренде и продаже офисных зданий, так как для крупных пользователей офисов ситуация ограниченности предложения сохранится.

Несмотря на стремительный рост ставок в текущем периоде, в основном в классе В, в следующем году ожидается замедление роста: большинство собственников уже провели ревизию экспонируемых ставок аренды офисов, продолжение столь быстрого роста запрашиваемых ставок аренды вызовет отток потенциальных арендаторов из отдельных локаций. На конец следующего года ставка аренды в классе А ожидается на уровне 26 800 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В — 17 700 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

5.4.4. Предложение

По результатам III кв. 2019 г. совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,6 млн кв. м, где 26% общего объема представлено площадями класса А, 74% приходится на офисы класса В.

Рост объемов ввода офисов слабо повлиял на повышение доли вакантных площадей. Во-первых, практически все из введенных в III квартале объектов вышли на рынок частично заполненными. Во-вторых, растущий объем поглощения офисов компенсировал вывод новых площадей на рынок. Совокупность этих факторов позволила показателю вакантности продолжить снижение в обоих качественных сегментах офисного рынка. Так, доля свободных площадей в классе А составила по результатам III квартала 10,8%, или 473 тыс. кв. м, снизившись с начала года на 1,6 п. п. В классе В наблюдалось фактически аналогичное снижение на — 1,7 п. п., а показатель достиг уровня 7,6%, или 928 тыс. кв. м. Учитывая высокий объем офисов, планируемых к вводу до конца года, ожидается сдержанное снижение показателей вакантности в обоих классах, которые тем не менее по итогам года будут схожи с текущими уровнями.

Дефицит офисов в центре города продолжает усугубляться, это влияет на формирование очагов спроса в нецентральных локациях города. Например, внутри Бульварного кольца вакантность офисов в классе А снизилась с 13,0% в начале года до 4,9% в III квартале 2019 г. Схожую динамику демонстрирует показатель в классе В: снижение составило 4,9 п. п. — до 3,0%. В зоне Бульварного кольца — Садового кольца наблюдается аналогичная ситуация, и, хотя снижение там оказалось меньшим, показатель вакантности в обоих классах находится существенно ниже уровня среднерыночных значений. В классе А в этой локации показатель снизился на 1,0 п. п. с начала года и составил 5,6%; в классе В снижение составило 0,8 п. п. — до уровня 4,1%.

¹⁶ Без учета операционных расходов и НДС (20%)

Рисунок 5.3. Карта объектов, введенных в эксплуатацию в III квартале 2019 г. и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2019—2020 гг.



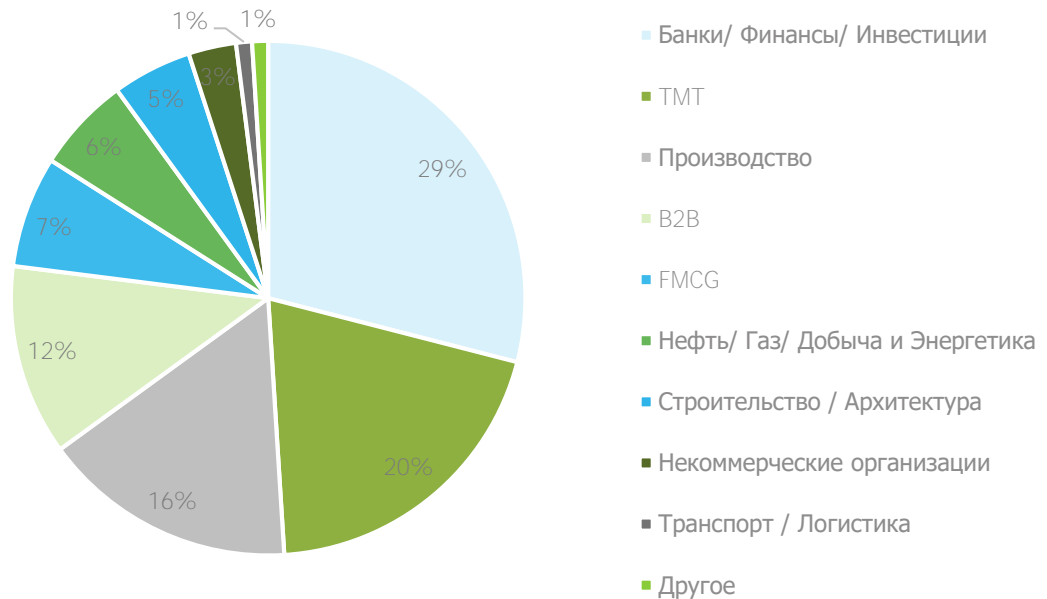
Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6755.pdf>

5.4.5. Спрос

Объем чистого поглощения офисов в I–III кварталах 2019 г. превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 24% и составил 491 тыс. кв. м. При этом такое существенное увеличение произошло в основном за счет роста показателя в классе В при практически неизменном уровне в классе А.

В общем объеме транзакций сделки по аренде и покупке офисных помещений составили по итогам трех кварталов 2019 г. 79% против 72% годом ранее. В соответствии с рыночными тенденциями продолжается поступательная децентрализация спроса на офисы: если в I–III кварталах 2018 г. на зону внутри Бульварного кольца пришлось 11% сделок по аренде и покупке и 4% сделок по продлению и перезаключению договоров, то по результатам первых трех кварталов 2019 г. показатели составили 3% и 2% соответственно. Схожая ситуация наблюдается в зоне БК – СК, где доля сделок по новой аренде и покупке составила в 2019 г. 16% против 23% годом ранее. В свою очередь, заметный рост произошел в зоне СК – ТТК и ТТК – МКАД, доля сделок по новой аренде и покупке здесь выросла на 2 п. п. и 16 п. п. соответственно, по продлению и пересмотру – на 19 п. п. и 4 п. п. соответственно. При этом стоит отметить, что для многих пользователей офисной недвижимости расположение за пределами МКАД до сих пор является не самым подходящим вариантом размещения — доля сделок здесь оказалась ниже, чем в 2018 г., в сегменте новой аренды и покупки показатель составил 6% против 10%, в сегменте продлений и пересмотров – 7% против 21% годом ранее. В будущем году ожидается закрепление территорий от Садового кольца до МКАД как наиболее популярных среди офисных пользователей.

Рисунок 5.4. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6755.pdf>

Банки, финансовые и инвестиционные компании продолжают удерживать лидерство в структуре спроса, их доля по итогам I–III кв. 2019 г. составила 29%. В III кв. 2019 г. была заключена еще одна крупная сделка с компанией этого сегмента, которая привнесла существенный вклад в это лидерство — покупка "Райффайзенбанком" будущего офисного здания на территории комплекса "Нагатино i-Land", которое будет построено специально под банк. Второе место заняли компании сектора TMT — 20% общего объема сделок. Третье место занимают производственные компании, чья доля в структуре спроса на офисы составила 16%.

Рисунок 5.5. Распределение офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания

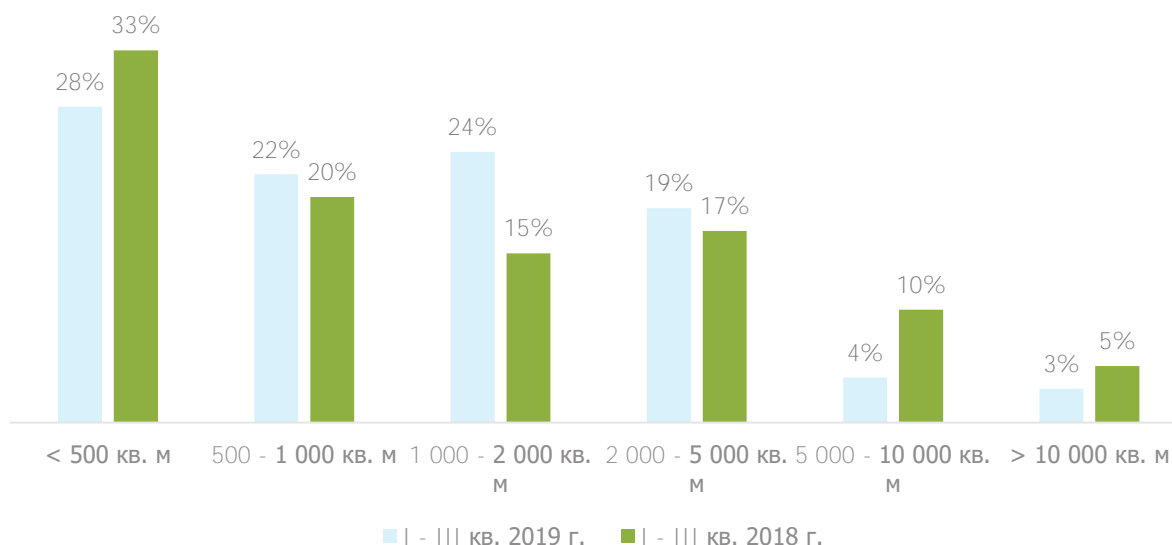


Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6755.pdf>

Снижающаяся доступность офисов в наиболее популярных бизнес-районах ускоряет смещение спроса в зону СК–ТТК. Показатель вакантности в классе А за квартал снизился здесь существенно — на 3,8 п. п. (до 5,4%). Несмотря на ожидаемое увеличение объемов ввода офисов, существенного

превышения вакантности это не вызовет. Ввод нового предложения слишком долго находился в состоянии стагнации, девелоперы ждали увеличения объемов поглощения, сохраняя свои проекты на высокой стадии готовности. Этот разрыв оказался настолько продолжительным, что в отдельных локациях города сформировался дефицит качественных офисных площадей, поэтому, когда в этих зонах будут появляться новые проекты, они с большой долей вероятности еще до ввода в эксплуатацию будут реализованы офисным пользователям. Такая тенденция говорит о постепенном восстановлении рынка предварительной аренды и покупки, так как крупные пользователи офисов уже сейчас смотрят на проекты, завершение строительства которых запланировано на сроки не ранее, чем через 2–2,5 года.

Рисунок 5.6. Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-vedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6755.pdf>

По результатам I–III кв. 2019 г. наибольший объем сделок пришелся на стабильно лидирующий сегмент офисных блоков размером до 500 кв. м, чья доля составила 28% (против 33% годом ранее). Доля сделок в сегментах от 500 до 1 000 кв. м составила 22%, в сегменте 2 000—5 000 кв. м – 19%, в обоих случаях увеличение по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составило 2 п. п. Наибольшее увеличение наблюдалось в сегменте размером от 1 000 до 2 000 кв. м — 24% против 15% годом ранее.

Таблица 5.7. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I — III кв. 2019 г.

Компания	Бизнес-центр	Адрес	Класс	Тип сделки	Площадь сделки, кв. м
Райффайзенбанк	Нагатино i-Lans	Андропова пр-кт, д. 18	B+	Продажа (built-to-suit)	34 000
Структуры Правительства Москвы	Верейская плаза IV	ул. Верейская, д. 29, стр. 34	B+	Продажа	31 800
Газпромбанк	Аквамарин III	Озерковская наб., д. 24	A	Продажа	18 760
Яндекс.Маркет	Лотте Плаза	Новинский б-р, д. 8	A	Аренда	15 840
Росбанк	Око (Фаза III)	Пресненская наб., д. 16Б	B+	Аренда	15 420
Банк Авангард	ул. Лесная, д. 6	ул. Лесная, д. 6	B+	Продажа	13 960
Частный инвестор	Александр Хауз	Б. Якиманка, д. 1	B+	Продажа	11 570
ПИК	Рассвет (Фаза I)	Столярный пер., д. 3, стр. 14-16	A	Аренда	11 000
SOK	ВТБ Арена Парк	Ленинградский пр-кт, д. 36	B+	Аренда	8 680
АРКС	Газойл Плаза	Наметкина ул, д.14	B+	Аренда	8 200
Huawei	Смоленский Пассаж II	Смоленская пл., д. 7–9	A	Аренда	7 790
Транстелеком	Верейская Плаза III	Верейская ул., д. 29, стр. 134	B+	Аренда	7 130

Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Office-2019>

За первые три квартала 2019 г. совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 1 359 тыс. кв. м, что на 40% превышает показатель за аналогичный период 2018 г. По итогам III квартала мы видим активное оживление спроса. Стоит отметить, что 44% от общего объема сделок с начала года были закрыты именно за последние три месяца.

Наибольшую активность демонстрировали компании, которым необходимо для размещения своего офиса от 1 000 кв. м до 5 000 кв. м, — доля таких сделок составляет 45% от общего количества. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года данный показатель увеличился на 7 п.п.

Средний размер сделки также вырос, составив 2 420 кв. м, что на 19% выше показателя 2018 г.

5.4.6. Финансовые условия

По результатам III квартала 2019 г. средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А составила 25 594 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), таким образом, с начала текущего года рост составил 1,5%. В классе В наблюдается более стремительное увеличение ставки аренды. Так, запрашиваемая ставка аренды в классе В составила 16 469 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), то есть рост составил 10,8%. Столь бурный рост, продолжающийся уже третий год подряд, при существенном пополнении объемов новых офисов претерпит замедление в 2020 г., тем не менее ожидается сохранение положительной динамики.

Среди деловых районов города существенная динамика ставок аренды наблюдалась в локациях, в которых растущий спрос на офисы стимулирует собственников быть менее гибкими в переговорах и повышать ставки аренды в своих проектах. Так, запрашиваемая ставка аренды в зоне СК — ТТК выросла в классе А с 28 177 руб./кв. м/год в начале года до 36 352 руб./кв. м/год по итогам III квартала (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Аналогичное повышение наблюдалось и в офисах класса В в этой локации: запрашиваемая ставка аренды выросла в этой зоне с 16 494 руб./кв. м/год до 20 038 руб./кв. м/год за три квартала 2019 г. (без учета эксплуатационных расходов и НДС). При этом такое существенное повышение вызвано, скорее, ускоренным смещением вектора спроса в нецентральные локации, по мере установления баланса на офисных рынках этих зон рост станет менее стремительным, так как он уже существенно превышает динамику прошлых лет.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему находится в диапазоне 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой, девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создает стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации с одной стороны, и не столь сложен в администрировании с другой. Офисы арендуются в основном в состоянии "как есть", а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента — сделки по покупке так называемых "розничных офисов" небольшого размера (до 500 кв. м) и крупные покупки целых зданий, которых в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены как в офисах класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 242 412 руб./кв. м, в офисах класса В — 131 176 руб./кв. м, в особняках — 254 504 руб./кв. м. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 156 906 руб./кв. м.

Таблица 5.8. Средневзвешенные цены продажи, руб., без учета НДС

Местоположение	Класс А, руб./кв. м	Класс В, руб./кв. м	Обособняк, руб./ кв. м	ПСН, руб./кв. м
Бульварное кольцо	—	375 000	293 781	449 467
Садовое кольцо	246 445	209 858	264 740	296 380
ТТК	262 989	139 991	227 237	226 340
ТТК - МКАД	197 628	117 570	169 256	133 755
За МКАД	193 230	96 805	—	94 535

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6755.pdf>

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

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

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

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м (общей площади)	Источник
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2					
1	г. Москва, пер. 4-й Лесной, 13	6 225,80	1 201 579 400	193 000	https://oxecapital.ru/business/property/k5793
2	г. Москва, ул. Красная Пресня, 31	3 713,00	955 726 200	257 400	https://fortexgroup.ru/bc/krasnaya-presnya-31/offices/?block=18988#type=po cost=50
3	г. Москва, пер. Большой Демидовский, 12с1	6 280,00	1 499 996 840	238 853	https://www.domofond.ru/kommerches/kayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1242173238
4	г. Москва, ул. Щепкина 31	1 600,00	395 827 200	247 392	https://www.domofond.ru/kommerches/kayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2056458796
5	г. Москва, пер. Тессинский, 4с1	1 878,40	380 000 000	202 300	https://www.cian.ru/sale/commercial/21271482/
6	г. Москва, ул. Ямского Поля 1-я, 30	1 505,10	285 969 000	190 000	https://www.domofond.ru/kommerches/kayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1535475116
7	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, 5	21 475,00	3 500 000 000	162 980	https://oxecapital.ru/office/property/k8259
8	г. Москва, просп. Ленинградский, 31Ас1	1 696,00	269 999 999	159 198	https://www.domofond.ru/kommerches/kayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1839087926
9	г. Москва, пер. Большой Полюрославский, 8	2 626,00	600 000 000	228 484	https://www.domofond.ru/kommerches/kayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2033937543
10	г. Москва, пер. Большой Дровяной, 6	4 243,40	950 097 260	223 900	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/offices/?block=259695#allBlocks type=po cost=50
11	г. Москва, ул. Крутицкий Вал, 26с2	3 117,90	483 863 015	155 189	https://www.domofond.ru/kommerches/kayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1992268662
12	г. Москва, пер. Большой Полюрославский, 10/2 с1	3 164,00	769 386 556	243 169	https://www.arendator.ru/offers/857298/#gallery-1
13	г. Москва, пер. Капранова, 3С3	8 200,00	2 100 000 000	256 098	https://www.cian.ru/sale/commercial/219469748/
14	г. Москва, ул. Сретенка, 22/1С1	1 471,90	349 900 000	237 720	https://www.cian.ru/sale/commercial/193555352/
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24					
1	г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, 19С1	1 060,00	245 000 000	231 132	https://www.cian.ru/sale/commercial/222850941/

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м (общей площади)	Источник
2	г. Москва, ул. Бутырский Вал, 68/70С1	1 182,30	277 000 000	234 289	https://www.cian.ru/sale/commercial/215455234/
3	г. Москва, ул. Бутырский Вал, 68/70С1	1 224,00	287 640 000	235 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/216021381/
4	г. Москва, ул. Суццевская, 27С1	9 112,00	1 600 000 000	175 593	https://www.cian.ru/sale/commercial/222069394/
5	г. Москва, ул. Долгоруковская, 21С1	1 984,00	390 927 360	197 040	https://www.cian.ru/sale/commercial/222750426/
6	г. Москва, пер. Токмаков 5 с1	3 951,10	820 000 000	207 537	https://fortexgroup.ru/bc/tokmakov-5-s1/offices/?block=268626#allBlocks type=po cost=50
7	г. Москва, пер. Графский, 12Ас1	2 460,00	395 000 000	160 569	https://oxecapital.ru/office/property/k3176
8	г. Москва, ул. Бауманская, 6	1 034,00	201 009 600	194 400	https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=20490#allBlocks type=po cost=0
9	г. Москва, пер. Денисовский, 26	4 047,00	826 397 400	204 200	https://fortexgroup.ru/bc/denisovskiy/offices/?block=212558#type=po cost=50
10	г. Москва, Басманный тупик, 6А с4	4 264,70	852 940 000	200 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhivost-na-prodazhu-moskva-1254320847
11	г. Москва, пер. Дегтярный, 6С2	3 916,00	587 500 000	150 026	https://www.cian.ru/sale/commercial/215776467/
12	г. Москва, ул. Трофимова, 14	3 540,00	580 000 000	163 842	https://www.cian.ru/sale/commercial/217519684/
13	г. Москва, ул. Солянка, 13С2	8 125,00	2 090 000 000	257 231	https://www.cian.ru/sale/commercial/222088187/
14	г. Москва, ул. Мытная, 46с5	6 500,00	1 675 000 000	257 692	https://www.cian.ru/sale/commercial/220949647/
15	г. Москва, ул. Трубная, 14	2 050,00	500 000 000	243 902	https://www.cian.ru/sale/commercial/220954888/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м офисного объекта в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне:

- для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 155 до 258 тыс. руб./кв. м с НДС;
- для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 150 до 258 тыс. руб./кв. м с НДС.

Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

Таблица 5.10. Предложения аренды офисных объектов, расположенных вблизи оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Источник
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2					
1	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	от 47 до 3 920 кв. м	—	14 000	https://fortexgroup.ru/bc/lefortovo/
2	г. Москва, проезд Завода Серп и Молот, 10	от 120 до 12 996 кв. м	—	21 000	https://fortexgroup.ru/bc/integral/offices/?block=215336#allBlocks
3	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, 11 с38	от 247 до 2 250 кв. м	—	15 000	https://fortexgroup.ru/bc/serpantin/offices/?block=245360#allBlocks
4	г. Москва, просп. Андропова, 18к1	от 118 до 1 129 кв. м	—	21 656	https://www.cian.ru/rent/commercial/222081521/
5	г. Москва, Волгоградский проспект, 43 к3	от 33 до 2 472 кв. м	—	18 600	https://fortexgroup.ru/bc/avilon-plaza/offices/?block=175493#allBlocks
6	г. Москва, Семёновская площадь, 1А	от 65 до 5 050 кв. м	—	25 000	https://fortexgroup.ru/bc/sokolinaya-gora/offices/?block=223681#allBlocks

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Источник
7	г. Москва, Преображенская площадь, 8	от 926 до 4 053 кв. м	—	25 000	https://fortexgroup.ru/bc/preo-8/offices/?block=2791#allBlocks
8	г. Москва, просп. Андропова, 18 к5	от 35 до 20 000 кв. м	—	20 000	https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/offices/?block=11872#allBlocks
9	г. Москва, Варшавское шоссе, 25	от 40 до 2 092 кв. м	—	20 400	https://fortexgroup.ru/bc/chayka-plaza-10/offices/?block=2379#allBlocks
10	г. Москва, Севастопольский проспект, 47	от 94 до 1 218 кв. м	—	20 000	https://fortexgroup.ru/bc/nahimov/offices/?block=16784#allBlocks
11	г. Москва, ул. Кржижановского, 18 к4	от 460 до 10 612 кв. м	—	31 440	https://fortexgroup.ru/bc/sintesis/offices/?block=138815#allBlocks
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24					
1	г. Москва, Новая Басманная, 35	от 584 до 1 026 кв. м	—	19 200	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-35/offices/?block=67104#allBlocks
2	г. Москва, Спартаковская улица, 2а с1	от 248 до 3 440 кв. м	—	20 600	https://fortexgroup.ru/bc/spartakovskaya-2a-s1/offices/?block=29836#allBlocks
3	г. Москва, Новая Басманная 23а с1	—	—	18 400	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-23a-s1/offices/?block=68013#allBlocks
4	г. Москва, ул. Новорязанская, 18 с1	от 304 до 5 485 кв. м	—	18 000	https://fortexgroup.ru/bc/stendal/offices/?block=75838#allBlocks
5	г. Москва, ул.Бауманская, 6С2	от 339 до 1 240 кв. м	—	21 240	https://www.cian.ru/rent/commercial/22241694/
6	г. Москва, ул.Нижняя Красносельская, 35С9	101,7 кв. м	—	29 737	https://www.cian.ru/rent/commercial/20116919/
7	г. Москва, ул.Каланчевская, 16С1	108,4 кв. м	—	26 368	https://www.cian.ru/rent/commercial/222551989/
8	г. Москва, ул.Русаковская, 13	от 200 до 1 500 кв. м	—	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/22136481/
9	г. Москва, ул.Новорязанская, 18	от 182 до 1 110 кв. м	—	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/20912519/
10	г. Москва, ул. Александра Лукьянова, 3	1 146 кв. м	—	19 500	https://fortexgroup.ru/bc/zenit-inter-i/offices/?block=23790#type=ao map=1000
11	г. Москва, ул. Новая Басманная, 35	от 584 до 1 026 кв. м	—	19 200	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-35/offices/?block=67104#allBlocks
12	г. Москва, ул. Новорязанская, 8АС1	от 250 до 5 000 кв. м	—	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/203156686/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды 1 кв. м офисного объекта в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне:

- для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 14 до 32 тыс. руб./кв. м/год с НДС;
- для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 18 до 30 тыс. руб./кв. м с НДС.

Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.4.8. Основные выводы

- В I–III кварталах текущего года на рынок вышло 220 тыс. кв. м офисов, что на 75% выше общего результата 2018 г. При этом на III квартал пришлось наибольшая доля этого объема — 107 тыс. кв. м.
- Крупнейшим объектом класса А стал бизнес-центр "Академик" на проспекте Вернадского (24,6 тыс. кв. м офисов), а в классе В — "Верейская Плаза IV" совокупной офисной площадью 40 тыс. кв. м. Также среди крупных объектов стоит отметить "Новый Балчуг" на Садовнической улице и "ОКО" Фаза II в ММДЦ "МоскваСити".

- По результатам III кв. 2019 г. совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,6 млн кв. м, где 26% общего объема представлено площадями класса А, 74% приходится на офисы класса В.
- Доля свободных площадей в классе А составила по результатам III квартала 10,8%, или 473 тыс. кв. м. В классе В наблюдалось фактически аналогичное снижение, показатель достиг уровня 7,6% или 928 тыс. кв. м.
- Объем чистого поглощения офисов в I–III кварталах 2019 г. превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 24% и составил 491 тыс. кв. м. При этом такое существенное увеличение произошло в основном за счет роста показателя в классе В при практически неизменном уровне в классе А.
- По результатам III квартала 2019 г. средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А составила 25 594 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). В классе В наблюдается более стремительное увеличение ставки аренды. Так, запрашиваемая ставка аренды в классе В составила 16 469 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).
- Среди деловых районов города существенная динамика ставок аренды наблюдалась в локациях, в которых растущий спрос на офисы стимулирует собственников быть менее гибкими в переговорах и повышать ставки аренды в своих проектах. Так, запрашиваемая ставка аренды в зоне СК — ТТК выросла в классе А с 28 177 руб./кв. м/год в начале года до 36 352 руб./кв. м/год по итогам III квартала (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Аналогичное повышение наблюдалось и в офисах класса В в этой локации: запрашиваемая ставка аренды выросла в этой зоне с 16 494 руб./кв. м/год до 20 038 руб./кв. м/год за три квартала 2019 г. (без учета эксплуатационных расходов и НДС).
- Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему находится в диапазоне 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения.
- Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 242 412 руб./кв. м, в офисах класса В — 131 176 руб./кв. м, в особняках — 254 504 руб./кв. м. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 156 906 руб./кв. м.
- Цена предложения 1 кв. м офисного помещения в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне:
 - для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 155 до 258 тыс. руб./кв. м с НДС;
 - для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 150 до 258 тыс. руб./кв. м с НДС.
- Ставка аренды офисного объекта в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне:
 - для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 14 до 32 тыс. руб./кв. м/год с НДС;
 - для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 18 до 30 тыс. руб./кв. м с НДС.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁷.

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 цен¹⁸.

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 выгоды¹⁹.

¹⁷ IFRS 1, п. 3.

¹⁸ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁹ IAS 38, п. 8.

Основные средства²⁰ 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 услуги²¹.

Балансовая стоимость²² — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²³ — 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 актива²⁴.

Инвестиционное имущество²⁵ — 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 целях²⁶.

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

²⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²¹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

²⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами²⁷.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости²⁸.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, 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 принуждения²⁹.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.³⁰

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.³¹

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.³²

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

6.2. Классификация основных средств

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

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;

²⁷ IAS 1, п. 7.

²⁸ П. 10.1 МСО 2017

²⁹ П. 30.1 МСО 2017

³⁰ П. 50.1 МСО 2017

³¹ П. 50.2 МСО 2017

³² П. 50.3 МСО 2017

- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³³.

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 актив³⁴.

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

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

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

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

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 активом³⁵.

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:³⁶

- 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;

³³ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

³⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

- 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 финансовой³⁷:

- 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.

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 активами³⁸.

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 актива³⁹.

³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

³⁹ 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 оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.5 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁴⁰.

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)⁴¹.

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 стоимости⁴².

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;

⁴⁰ Фонд МСФО.

⁴¹ IFRS 13, п. 2.

⁴² IFRS 13, п. 3.

- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁴³.

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 условиях⁴⁴.

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 обязательства⁴⁵.

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 образом⁴⁶.

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 обязательства⁴⁷.

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 долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁴⁸

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 дохода⁴⁹.

⁴³ IFRS 13, п. 11.

⁴⁴ IFRS 13, п. 15.

⁴⁵ IFRS 13, п. 16.

⁴⁶ IFRS 13, п. 27.

⁴⁷ IFRS 13, п. 32.

⁴⁸ IFRS 13, п. 38.

⁴⁹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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.

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 сделаны⁵⁰.

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:

- 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.

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.

⁵⁰ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁵¹.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁵².

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁵³.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁵⁴.

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 целей⁵⁵.

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 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 последовательности⁵⁶:

- 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;

⁵¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁵² Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп К.

⁵³ Там же, п. 18.

⁵⁴ Там же, п. 19.

⁵⁵ Там же, п. 20.

⁵⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- 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.

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.

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 2 к Отчету.

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 оценки⁵⁷.

⁵⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁵⁸. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений⁵⁹.

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.⁶⁰

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁶¹:

- 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);
- 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;

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁵⁹ Там же, п. 13.

⁶⁰ Там же, п. 14.

⁶¹ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- 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 стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁶².

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁶³.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁶⁴.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁶⁵:

- 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;

⁶² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁶³ Там же, п. 16.

⁶⁴ Там же, п. 17.

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет

модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки производился сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод прямой капитализации.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶⁶.

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-аналогов⁶⁷, 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 расходы⁶⁸, что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход при расчете рыночной 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"⁶⁹.
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом⁷⁰. 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.

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

⁶⁸ Там же, п. 16.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", п. 24, а)

⁷⁰ "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.

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"

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.

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.

7.2. Описание последовательности определения стоимости оцениваемого помещения, проводимого в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы⁷¹, к которому принадлежит объект оценки, за декабрь 2019 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки (Таблица 7.2, Таблица 7.3). В качестве объектов-аналогов признаются нежилые помещения офисного назначения, расположенные в отдельно стоящих административных зданиях, а также отдельно стоящие административные здания.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были проанализированы интернет ресурсы (www.avito.ru, www.cian.ru, <https://www.sberbank-ast.ru/> и т. д.) и подобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки.

⁷¹ Информационные интернет-порталы www.irr.ru, www.avito.ru, <https://www.cian.ru/> и др.

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 14 предложений (класс А) и 15 предложений (класс В+) по продаже нежилых помещений и зданий, расположенных в разных районах ЦАО и ЮВАО г. Москвы (Таблица 5.9). Для определения справедливой стоимости оцениваемых помещений Исполнитель использовал по 4 объекта-аналога из каждой выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми помещениями по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс объекта недвижимости, общая площадь и техническое состояние. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении справедливой стоимости и представлены в таблицах ниже (Таблица 7.2, Таблица 7.3).

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 кв. м общей площади оцениваемого 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 коммерческой недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода






Элементы сравнения

- тип объекта недвижимости;
- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта недвижимости:
- удаленность от метро;
- линия домов;
- класс объекта недвижимости;
- общая площадь объекта недвижимости;
- распределение помещений по этажам;
- наличие (отсутствие) паркинга;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- состояние/уровень отделки.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, в рамках сравнительного подхода⁷²

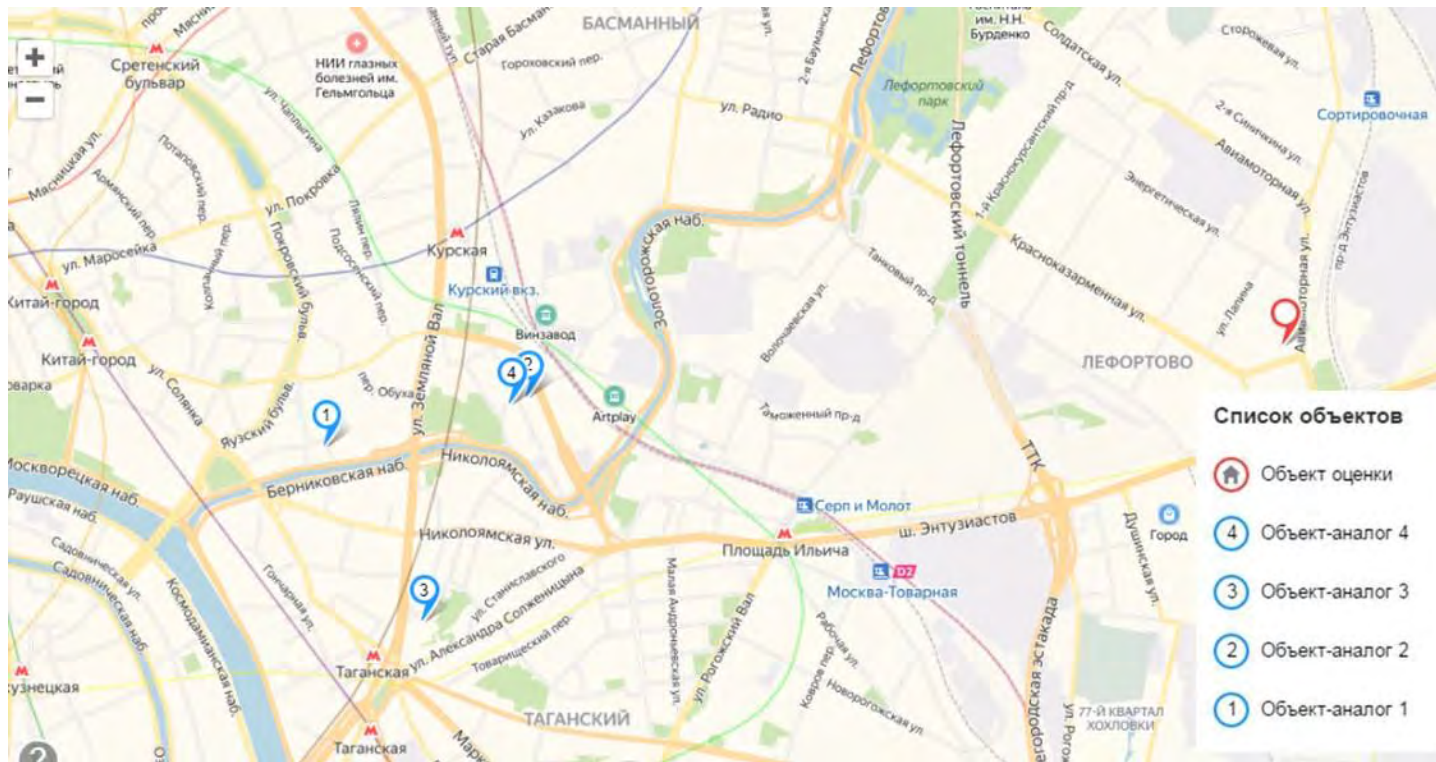
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные на 6, 7, 8 и 9 этажах бизнес-центра "Авиа Плаза" (класс "А")	Нежилое здание офисного назначения площадью 1 878,4 кв. м, расположенные на 1-4 подвальном этажах и мансарде бизнес-центра (класс "А"), цена предложения 380 млн руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 2 626,8 кв. м, расположенные на 1-5, подвальном этажах и чердаке бизнес-центра (класс "А"), цена предложения 600 млн руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 4 243,4 кв. м, расположенные на 1-4, и подвальных этажах бизнес-центра (класс "А"), цена предложения 950 млн руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 3 164,2 кв. м, расположенные на 1-7, и подвальных этажах бизнес-центра "На Большом Полуярославском" (класс "А"), цена предложения 769 млн 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	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 ЮВАО, р-н Лефортово м. "Авиамоторная"	г. Москва, пер. Тессинский, д. 4с1, с2 ЦАО, р-н Таганский м. "Чкаловская"	г. Москва, пер. Большой Полуярославский, д. 8 ЦАО, р-н Таганский м. "Чкаловская"	г. Москва, пер. Большой Дровяной, д. 6 ЦАО, р-н Таганский м. "Таганская"	г. Москва, пер. Большой Полуярославский, д. 10/2 с1 ЦАО, р-н Таганский м. "Чкаловская"
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
11	Класс объекта недвижимости	А	А	А	А	А
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	1 878,40	2 626,80	4 243,40	3 164,20
	подвал, кв. м	0,00	110,60	375,26	1 414,47	675,00
	доля подвальных помещений, %	0,00%	5,89%	14,29%	33,33%	21,33%

⁷² Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	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	436,90	375,26	707,23	355,60
	доля помещений на 1 этаже, %	0,00%	23,26%	14,29%	16,67%	11,24%
	2 этаж, кв. м	0,00	436,90	375,26	707,23	355,60
	доля помещений на 2 этаже, %	0,00%	23,26%	14,29%	16,67%	11,24%
	3 этаж и выше, кв. м	3 219,10	894,00	1 501,03	1 414,47	1 778,00
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	100,00%	47,59%	57,14%	33,33%	56,19%
13	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Организованная парковка	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	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Требуется стандартный ремонт
18	Цена предложения (с НДС), руб.	-	380 000 000	600 000 000	950 097 260	769 386 556
19	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	202 300	228 415	223 900	243 154
20	Цена предложения (без НДС), руб./кв. м	-	168 583	190 346	186 583	202 628
21	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/221271482/ , т. +7 (915) 082-91-06	Информационный портал "Domofond", https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2033937543 , т. +7 (495) 138 72 297	Информационный портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/offices/?block=259695#allBlocks type=po cost=50 , т. +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Arendator", https://www.arendator.ru/offers/857298/#gallery-1 , т. +7 (910) 019 12 39






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

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, в рамках сравнительного подхода⁷³

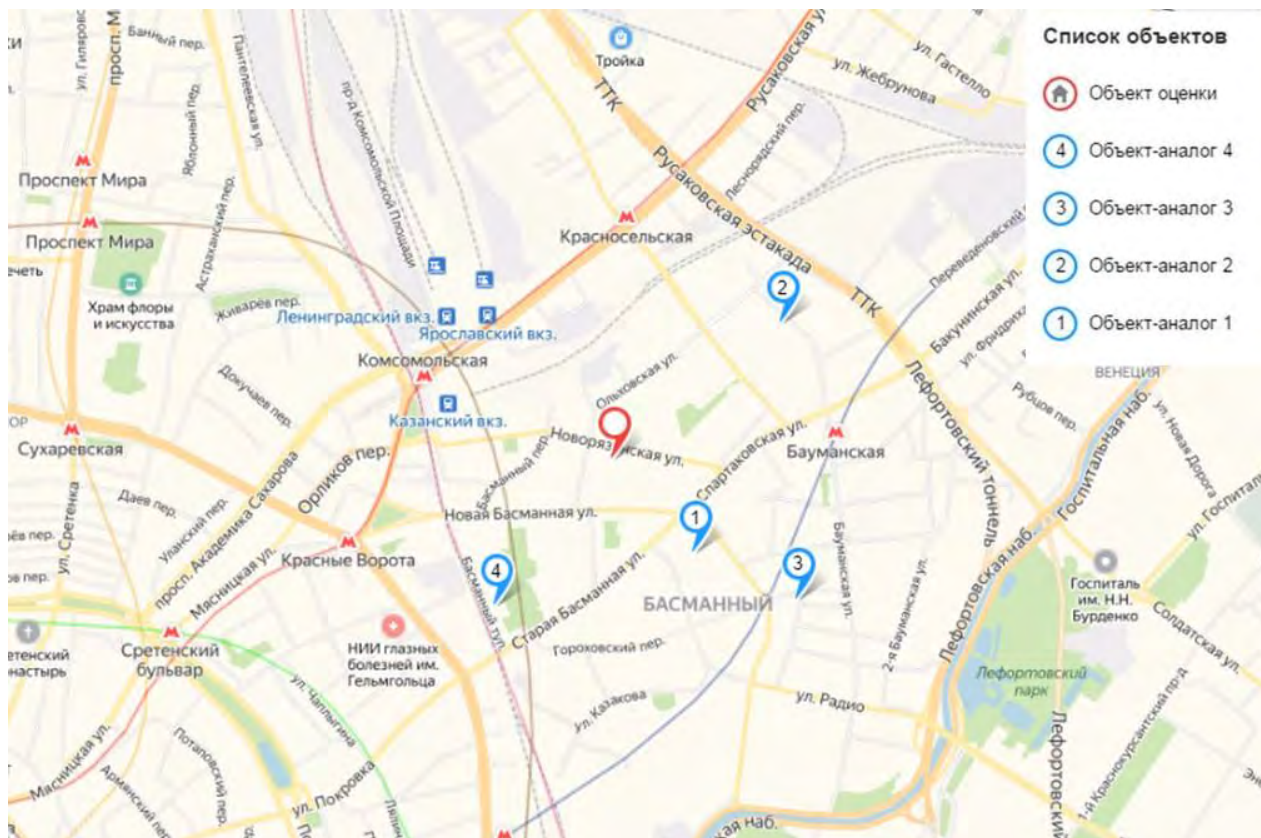
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные на 2, 3, 4 этажах, а также бытовое помещение, расположенное на 1 этаже, и 54 машиноместа, расположенные в подвале бизнес-центра (класс "В+")	Нежилое здание офисного назначения площадью 3 951,1 кв. м, бизнес-центр "Токмаков" (класс "В+"), цена предложения 820 млн руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 034 кв. м, расположенные на 8 этаже бизнес-центра "Виктория Плаза" (класс "В+"), цена предложения 201 млн руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 4 040,7 кв. м, бизнес-центр "Денисовский" (класс "В+"), цена предложения 825 млн руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 4 264,7 кв. м, бизнес-центр "Басманный Парк" (класс "В+"), цена предложения 852 млн 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	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, пер. Токмаков, д. 5, стр. 1 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6 ЦАО, р-н Басманный м. "Красносельская"	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, Басманный тупик, д. 6А, стр. 4 ЦАО, р-н Басманный м. "Комсомольская"
9	Удаленность от метро	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
11	Класс объекта недвижимости	В+	В+	В+	В+	В+
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	3 951,10	1 034,00	4 040,70	4 264,70
	подвал, кв. м	705,30	493,89	0,00	673,45	710,78
	доля подвальных помещений, %	11,49%	12,50%	0,00%	16,67%	16,67%

⁷³ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	цоколь, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	1 этаж, кв. м	11,70	493,89	0,00	673,45	710,78
	доля помещений на 1 этаже, %	0,19%	12,50%	0,00%	16,67%	16,67%
	2 этаж, кв. м	1 807,80	493,89	0,00	673,45	710,78
	доля помещений на 2 этаже, %	29,46%	12,50%	0,00%	16,67%	16,67%
	3 этаж и выше, кв. м	3 611,50	2 469,44	1 034,00	2 020,35	2 132,35
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	62,50%	100,00%	50,00%	50,00%
13	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Организованная парковка	Подземный паркинг	Организованная парковка
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	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
18	Цена предложения (с НДС), руб.	-	820 000 000	201 009 600	825 110 940	852 940 000
19	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	207 537	194 400	204 200	200 000
20	Цена предложения (без НДС), руб./кв. м	-	172 948	162 000	170 167	166 667
21	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/tokmakov-5-s1/offices/?block=268626#allBlocks type=po cost=50, т. +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/viktoriyaplaza/offices/?block=20490#allBlocks type=po cost=0, т. +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/denisovskiy/offices/?block=212558#type=po cost=50, т. +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Domofond", https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1254320847, т. +7 (958) 769 62 74

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. 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
<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • линия домов; • класс объекта недвижимости; • наличие (отсутствие) паркинга; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 7.5). 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
<ul style="list-style-type: none"> • тип объекта недвижимости; • различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по этажам; • состояние/уровень отделки. 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на тип объекта недвижимости; • корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • корректировка на удаленность от метро; • корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • корректировка на распределение помещений по этажам; • корректировка на состояние/уровень отделки. 	Таблица 7.27, Таблица 7.28

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемых помещений

Корректировка на тип объекта недвижимости

Корректировка на тип объекта недвижимости вводилась на основании данных представленных в "Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", под редакцией Лейфер Л.А., для г. Москвы.

Таблица 7.6. Величина корректировки на тип объекта недвижимости для г. Москвы

Наименование коэффициента	Среднее		Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,84	0,92
Корректировка на тип объекта (объект оценки — встроенное помещение)	-12,00%		
Корректировка на тип объекта (объект оценки — отдельно стоящий объект)	13,64%		

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

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

Таблица 7.7. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
Корректировка на тип объекта недвижимости, %	—	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.8. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
Корректировка на тип объекта недвижимости, %	—	-12,00%	0,00%	-12,00%	-12,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со справочником расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, май 2019 г., под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

Таблица 7.9. Величина корректировки на торг для г. Москвы

№ п/п	Показатель	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
1	Продажа офисной недвижимости	-9,00%	-12,00%	-10,50%
2	Аренда офисной недвижимости	-6,00%	-8,00%	-7,00%

Источник: Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №24) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2019

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения в размере (-10,50%).

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

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

Корректировка на месторасположение была определена на основании данных открытых источников⁷⁴ и рассчитывалась методом анализа парных продаж, когда на рынке выявляются пары продаж объектов, различие которых между собой заключается только в местоположении. Исходя из изученных данных, было выявлено, как изменяются диапазоны и средние значения арендных ставок в зависимости от местоположения. Использование информации о ставках аренды торговых помещений связано с тем, что данный сегмент рынка более развит и имеется достаточное количество предложений, позволяющее рассчитать корректировку на местоположение парными продажами. Таким образом, рынок аренды является индикатором зарождающихся тенденций на рынке продаж.

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

I этап. Определение среднеарифметической ставки аренды в одном и том же сегменте недвижимости, в зависимости от местоположения производилось на основе выборки по станции метрополитена, в котором расположен оцениваемый объект и каждый из объектов-аналогов. Результаты расчетов среднеарифметической ставки аренды 1 кв. м торговых помещений представлены в таблице ниже.

II этап. Расчет величины корректировки на местоположение объекта оценки. Величина корректировки на местоположение объекта оценки ($K_{мп}$) рассчитывается по следующей формуле:

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

где:

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

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

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.10. Расчет корректировки на местоположение

Метро	Ставка аренды руб./кв. м/год	Корректировка, %
Для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2		
м. "Авиамоторная"	18 000	0,00%
м. "Чкаловская"	20 000	-10,00%
м. "Таганская"	20 640	-12,79%
Для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24		
м. "Бауманская"	18 000	0,00%
м. "Красносельская"	18 000	0,00%
м. "Комсомольская"	18 650	-3,49%

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

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

⁷⁴ <https://www.cian.ru/>

Таблица 7.11. Результаты расчета корректировки на местоположение для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Характеристики месторасположения	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, пер. Тессинский, д. 4с1, с2	г. Москва, пер. Большой Полуярославский, д. 8	г. Москва, пер. Большой Дровяной, д. 6	г. Москва, пер. Большой Полуярославский, д. 10/2 с1
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский
	м. "Авиамоторная"	м. "Чкаловская"	м. "Чкаловская"	м. "Таганская"	м. "Чкаловская"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	—	-10,00%	-10,00%	-12,79%	-10,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.12. Результаты расчета корректировки на местоположение для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Характеристики месторасположения	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, пер. Токмаков, д. 5, стр. 1	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26	г. Москва, Басманный тупик, д. 6А, стр. 4
	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный
	м. "Бауманская"	м. "Бауманская"	м. "Красносельская"	м. "Бауманская"	м. "Комсомольская"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	-3,49%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от станции метро

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

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных на портале "Оценщики и Эксперты".

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.13. Величина корректировки на удаленность от метро

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 9 мин. пешком	-4,38%	0,00%	4,01%	7,72%	11,65%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	-3,86%	0,00%	3,56%	7,34%
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	-7,16%	-3,44%	0,00%	3,65%
от 20 мин. пешком	-14,36%	-10,44%	-6,84%	-3,53%	0,00%

Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/>

Информация, на основании которой рассчитана корректировка на удаленность от метро, датируется 2014 г. Несмотря на то, что на рынке офисной недвижимости г. Москвы в период с даты источника информации до даты оценки произошли существенные изменения, они пропорционально отразились на абсолютных величинах, относительные величины не изменились. Таким образом, Исполнитель считает, что приведенные значения корректировки актуальны на дату оценки.

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 7.14. Расчет корректировки на удаленность от метро для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	8,78%	4,58%	0,00%	4,58%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.15. Расчет корректировки на удаленность от метро для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	0,00%	0,00%	-3,86%	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.

Корректировка на общую площадь здания была рассчитана на основании данных, представленных на портале "Оценщики и эксперты".

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

Таблица 7.16. Величина корректировки на площадь (для базового помещения до 100 кв. м)

№ п/п	Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
1	до 100 кв. м	0	—
2	от 100 до 500 кв. м	-7,75%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
3	от 500 до 2500 кв. м	-12,81%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
4	от 2 500 до 5 000 кв. м	-18,33%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
5	от 5 000 до 20 000 кв. м	-24,39%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
6	более 20 000 кв. м	-26,72%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

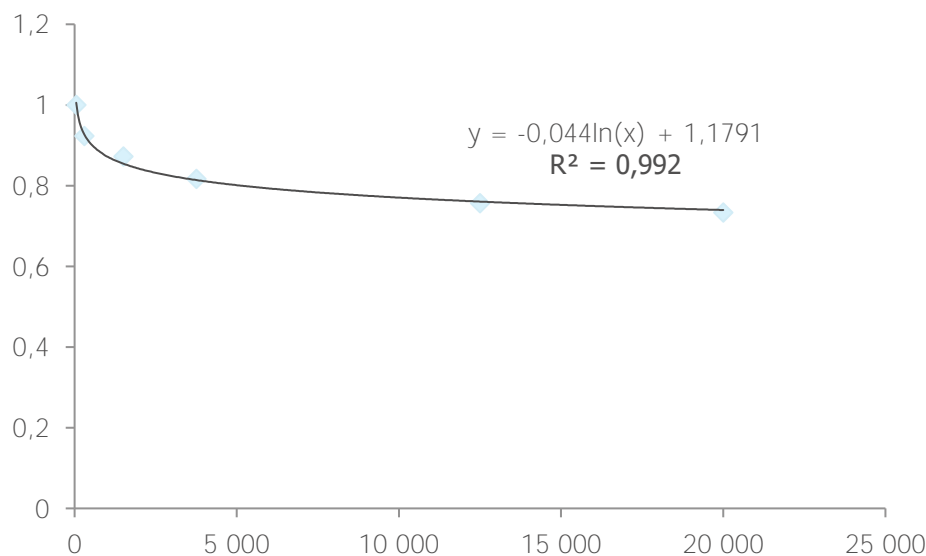
Таблица 7.17. Расчетная таблица диапазонов площади для построения графика эмпирической зависимости

Показатель	Значения					
Площадь, кв. м	50	300	1 500	3 750	12 500	20 000
Значение коэффициента относительно 50 кв. м	1	0,9225	0,8719	0,8167	0,7561	0,7328

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов снижения стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальным R². Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации (R²) имеет логарифмическая модель.

Рисунок 7.3. Зависимость стоимости 1 кв. м недвижимости от площади объекта для офисных помещений



Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Как видно из графика выше по тексту можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость для объектов может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0,044 \times \ln(X) + 1,1791$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

$\ln(X)$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формулам:

$$K_{пл} = [(-0,044 \times \ln(S_{оц}) + 1,1791) / (-0,044 \times \ln(S_{ан}) + 1,1791) - 1] \times 100\%,$$

где:

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

$\ln(S_{оц})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта оценки;

$\ln(S_{ан})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта-аналога.

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

Таблица 7.18. Расчет корректировки на площадь для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	3 219,10	1 878,40	2 626,80	4 243,40	3 164,20
y=f(x)	—	0,8237	0,8474	0,8327	0,8116	0,8245
Корректировка	%	—	-2,80%	-1,07%	1,50%	-0,09%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.19. Расчет корректировки на площадь для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	6 136,30	3 951,10	1 034,00	4 040,70	4 264,70
y=f(x)	—	0,7953	0,8147	0,8737	0,8137	0,8113
Корректировка	%	—	-2,38%	-8,97%	-2,26%	-1,97%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

Помещения, расположенные на разных этажах (уровнях) имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета применялась корректировка на распределение помещений по этажам (уровням). Величина корректировки на распределение помещений по этажам (уровням) ($K_{\text{этаж}}$) определялась по формуле:

$$K_{\text{этаж}} = \left[\frac{(D_{1\text{-этаж}ОО} + D_{\text{цок}ОО} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}ОО} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}ОО} \times N_{\text{выше 1-го}})}{(D_{1\text{-этаж}АН} + D_{\text{цок}АН} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}АН} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}АН} \times N_{\text{выше 1-го}})} - 1 \right] \times 100\%$$

где:

$K_{\text{этаж}}$ — корректировки на распределение помещений по этажам (уровням);

$D_{1\text{-этаж}ОО}$, $D_{1\text{-этаж}АН}$ — доля помещений первого этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{цок}ОО}$, $D_{\text{цок}АН}$ — доля помещений цокольного этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{подв}ОО}$, $D_{\text{подв}АН}$ — доля подвальных помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

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

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

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

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

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

Таблица 7.20. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	1,05
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,09	1,03

Источник: <https://statrrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1977-na-etazh-raspolzheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

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

Таблица 7.21. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	5,89%	14,29%	33,33%	21,33%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,00%	23,26%	14,29%	16,67%	11,24%
Доля помещений, расположенных на втором, %	0,00%	23,26%	14,29%	16,67%	11,24%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше, %	100,00%	47,59%	57,14%	33,33%	56,19%
Корректировка на этаж расположения (%)	—	1,39%	3,00%	7,11%	4,44%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.22. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных в подвале %	11,49%	12,50%	0,00%	16,67%	16,67%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,19%	12,50%	0,00%	16,67%	16,67%
Доля помещений, расположенных на втором, %	29,46%	12,50%	0,00%	16,67%	16,67%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше, %	58,85%	62,50%	100,00%	50,00%	50,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	—	0,91%	-1,67%	1,79%	1,79%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

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

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве (ООО "ТехСтройКомплект", АО "Град", "Канкордиа", ООО "АРХИТЕКТУС").

Анализируя рыночную информацию, Исполнитель принял следующую градацию вида и состояния уровня отделки:

- Требуется капитальный ремонт;
- Требуется косметический ремонт;
- Требуется стандартный ремонт;
- Стандартный ремонт.

Косметический ремонт — это самый простой вид ремонта потому, что в его состав входят только отделочные работы, а также установка дверей и окон. Косметический ремонт представляет собой обновление уже имеющейся отделки помещения. При проведении косметического ремонта планировка помещения практически не меняется, а замена покрытий, окон, дверей и сантехники происходит с минимальными затратами.

Стандартный ремонт — это ремонт, в который помимо отделочных работ входят еще и все работы по подготовке поверхностей под отделку. То есть в состав стандартного ремонта входят такие виды работ: снятие старых отделочных материалов, устройство выравнивающей стяжки пола, оштукатуривание стен или обшивка гипсокартоном, установка окон и дверей, работы по замене приборов отопления, устройство новой системы электроснабжения и освещения, при необходимости — окраска рам и плинтусов, замена стекла и витражей, циклевка паркета, шпаклевка стен и потолка, поклейка обоев или окрашивание стен; также в комплексе косметического ремонта окрашивают батареи и трубы всех коммуникационных систем, монтируют натяжные потолки, лакируют паркет, настилают ковровые, ламинат или линолеум. Также при необходимости выполняют зонирование офиса, устанавливают дополнительные двери и перегородки, отделяют подсобные помещения от зоны приема клиентов.

Капитальный ремонт офисных помещений предполагает масштабные работы по перепланировке помещения, устройству или замене электропроводки, системы вентиляции и кондиционирования, отопления, слаботочных систем, выравнивание стен, монтаж потолков, окон и дверей и другие работы, а также воплощение дизайнерских решений, связанных с эффективной организацией пространства помещений.

Капитальный ремонт офиса требует значительных затрат как финансовых, так и временных, планирования проведения работ и привлечения профессионалов. Любые работы, связанные с перепланировкой, требуют согласования с владельцем здания, а также с соответствующими инстанциями, согласования требуют и любые работы, затрагивающие фасад здания.

Таблица 7.23. Расчет стоимости ремонта 1 кв. м по полу

Вид ремонта	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Стоимость материалов, руб.	Итого, руб. с НДС
Косметический	ООО "ТехСтройКомплект"	2 600	1 500	5 300
	АО "Град"	2 700	1 600	
	ООО "АРХИТЕКТУС"	4 300	3 300	
Стандартный	ООО "ТехСтройКомплект"	4 300	5 000	9 300
	АО "Град"	3 900	4 400	
	ООО "АРХИТЕКТУС"	5 500	4 900	
Капитальный	ООО "ТехСтройКомплект"	4 800	8 200	13 800
	АО "Град"	4 700	7 900	
	ООО "АРХИТЕКТУС"	8 800	6 900	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Далее на основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значение абсолютной корректировки на состояние и уровень отделки по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.ан}}$$

где:

$K_{\text{сост}}$ — корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога;

$C_{\text{отд.об}}$ — величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества;

$C_{\text{отд.ан}}$ — величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога.

Таким образом, данные о стоимости 1 кв. м различного типа отделки были скорректированы на текущее состояние.

Значения корректировки на состояние/уровень отделки коммерческих помещений за 1 кв. м площади по полу представлены в таблице ниже (Таблица 7.24).

Таблица 7.24. Корректировки на уровень отделки коммерческих помещений, руб. (с учетом НДС)

Объект оценки/аналог	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Требуется капитальный ремонт	0	-8 500	-4 500	-13 800
Требуется косметический ремонт	8 500	0	4 000	-4 000
Требуется стандартный ремонт	4 500	-4 000	0	-9 300
Стандартный ремонт	13 800	4 000	9 300	0

Источник: <https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/>, <https://aograd.ru>, <https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html>, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.25. Корректировки на уровень отделки коммерческих помещений, руб. (без учета НДС)

Объект оценки/аналог	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Требуется капитальный ремонт	0	-7 083	-3 750	-11 500
Требуется косметический ремонт	7 083	0	3 333	-3 333
Требуется стандартный ремонт	3 750	-3 333	0	-7 750
Стандартный ремонт	11 500	3 333	7 750	0

Источник: <https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/>, <https://aograd.ru>, <https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html>, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на состояние/уровень отделки.

Таблица 7.26. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Требуется стандартный ремонт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	—	0	0	0	7 750

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель провел расчет величины справедливой стоимости 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 7.27).

В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемого помещения, по части объектов-аналогов, превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, класса здания, состояния отделки, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

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

1 259 397 000 (Один миллиард двести пятьдесят девять миллионов триста девяносто семь тысяч) руб.

Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, (с учетом НДС) составляет:

1 511 276 000 (Один миллиард пятьсот одиннадцать миллионов двести семьдесят шесть тысяч) руб.

Таблица 7.27. Расчет стоимости оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	168 583	190 346	186 583	202 628
2	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	148 353	167 504	164 193	178 313
3	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 (без НДС), руб./кв. м	-	148 353	167 504	164 193	178 313
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	148 353	167 504	164 193	178 313
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	148 353	167 504	164 193	178 313
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	132 776	149 916	146 953	159 590
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	132 776	149 916	146 953	159 590
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, пер. Тессинский, д. 4с1, с2	г. Москва, пер. Большой Полуярославский, д. 8	г. Москва, пер. Большой Дровяной, д. 6	г. Москва, пер. Большой Полуярославский, д. 10/2 с1
8		ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский
		м. "Авиамоторная"	м. "Чкаловская"	м. "Чкаловская"	м. "Таганская"	м. "Чкаловская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	-10,00%	-10,00%	-12,79%	-10,00%
9	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	119 499	134 925	128 157	143 631
	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
10	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	119 499	134 925	128 157	143 631
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	8,78%	4,58%	0,00%	4,58%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		129 989	141 105	128 157	150 210
	Класс объекта недвижимости	A	A	A	A	A
11	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		129 989	141 105	128 157	150 210
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	1 878,40	2 626,80	4 243,40	3 164,20
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-2,80%	-1,07%	1,50%	-0,09%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	126 353	139 589	130 076	150 072
	доля подвальных помещений, %	0,00%	5,89%	14,29%	33,33%	21,33%
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 1 этаже, %	0,00%	23,26%	14,29%	16,67%	11,24%
13	доля помещений на 2 этаже, %	0,00%	23,26%	14,29%	16,67%	11,24%
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	100,00%	47,59%	57,14%	33,33%	56,19%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)		1,39%	3,00%	7,11%	4,44%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		128 107	143 777	139 319	156 735
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Организованная парковка	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на подземного паринга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	128 107	143 777	139 319	156 735
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	128 107	143 777	139 319	156 735
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 (без НДС), руб./кв. м	-	128 107	143 777	139 319	156 735
17	Состояние/уровень отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Требуется стандартный ремонт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	7 750
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	128 107	143 777	139 319	164 485
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	45,5%	41,2%	43,9%	46,6%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,20	2,43	2,28	2,15
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,29%	26,83%	25,16%	23,72%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м					143 761
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб./кв. м					143 761
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					3 219,10
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					462 781 000
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					555 337 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.28. Расчет стоимости оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	172 948	162 000	170 167	166 667
2	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	-12,00%	0,00%	-12,00%	-12,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	152 194	162 000	149 747	146 667
3	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 (без НДС), руб./кв. м	-	152 194	162 000	149 747	146 667
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	152 194	162 000	149 747	146 667
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	152 194	162 000	149 747	146 667
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	136 214	144 990	134 023	131 267
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	136 214	144 990	134 023	131 267
	8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, пер. Токмаков, д. 5, стр. 1	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26
ЦАО, р-н Басманный			ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный
м. "Бауманская"			м. "Бауманская"	м. "Красносельская"	м. "Бауманская"	м. "Комсомольская"
9	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	-3,49%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	136 214	144 990	134 023	126 692
	9	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на домов, %		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		-	136 214	144 990	134 023	126 692
10	Удаленность от метро	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	0,00%	-3,86%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		136 214	144 990	128 851	126 692
	Класс объекта недвижимости	В+	В+	В+	В+	В+
11	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		136 214	144 990	128 851	126 692
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	3 951,10	1 034,00	4 040,70	4 264,70
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-2,38%	-8,97%	-2,26%	-1,97%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	132 975	131 987	125 940	124 192
	доля подвальных помещений, %	11,49%	12,50%	0,00%	16,67%	16,67%
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 1 этаже, %	0,19%	12,50%	0,00%	16,67%	16,67%
13	доля помещений на 2 этаже, %	29,46%	12,50%	0,00%	16,67%	16,67%
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	62,50%	100,00%	50,00%	50,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)		0,91%	-1,67%	1,79%	1,79%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		134 180	129 789	128 199	126 419
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Организованная парковка	Подземный паркинг	Организованная парковка
	Корректировка на подземного паринга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	134 180	129 789	128 199	126 419
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	134 180	129 789	128 199	126 419
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 (без НДС), руб./кв. м	-	134 180	129 789	128 199	126 419
17	Состояние/уровень отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	134 180	129 789	128 199	126 419
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	25,8%	21,1%	30,4%	29,8%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,88	4,73	3,29	3,36
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,42%	31,01%	21,55%	22,03%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м					129 820
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб./кв. м					129 820
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					6 136,30
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					796 616 000
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					955 939 000

Источник: расчет 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. 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 расходов⁷⁵.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

C_{1 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.

Исполнитель проанализировал данные оцениваемых помещений относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем.

⁷⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- **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.

В рамках настоящего Отчета величина доходов от эксплуатации помещений определяется на основании фактических показателей, предоставленных Заказчиком (доход от арендованных помещений по договору аренды).

Допущение. В соответствии с п. 10 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)".

Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией⁷⁶, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, Исполнитель принял решение использовать фактические данные при определении справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Определение величины арендной платы на основании фактических показателей

Исполнителю было предоставлено письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. Величина дохода, согласно письму, предоставленному Заказчиком, приведена в таблице выше (Таблица 3.4). Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости г. Москвы⁷⁷, арендная ставка по договорам аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом данной информации. Общая информация из договоров аренды представлена в таблице выше (Таблица 3.4).

Расчет арендной платы оцениваемых помещений на основании фактических показателей представлен в таблице выше (Таблица 3.4).

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная площадь объекта оценки. В соответствии с предоставленной справкой исх. №6/н от 26.12.2019 г. полезная площадь оцениваемых помещений равна их общей площади, таким образом наиболее эффективным способом сдачи в аренду данных помещений будет каждое оцениваемое помещение сдавать единым помещением.

Полезная площадь оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, составляет 3 219,1 кв. м, полезная площадь оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, составляет 6 136,3 кв. м, в том числе 5 419,3 кв. м — площадь офисных помещений, 11,7 кв. м — площадь бытовых помещений, 705,3 кв. м — площадь машиномест в подземном паркинге.

Величина полезной (арендопригодной) площади оцениваемых помещений приведена в таблице выше (Таблица 3.4).

⁷⁶ Письмо ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" о нераскрытии информации

⁷⁷ Анализ рынка объекта оценки приведен в п. 5.4 настоящего Отчета

8.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Определение величины недозагрузки

В соответствии с предоставленной справкой исх. №6/н от 26.12.2019 г. все оцениваемые помещения сданы в аренду, таким образом величина недозагрузки составляет 0%.

На основании мониторинга рынка, типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Определение величины действительного валового дохода от эксплуатации оцениваемых помещений представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.8, Таблица 8.9).

8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁷⁸. 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"⁷⁹ 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;
- агентское вознаграждение;

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

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

⁷⁸ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁷⁹ 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.

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. 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" аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для класса В в соответствии с данными Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 24, май 2019 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков") приведены в таблице ниже.

Таблица 8.1. Структура операционных расходов

Наименование	Класс А		Класс В	
	Величина, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)	Величина, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)
Переменная часть	5 530,00	4 608,33	4 230,00	3 525,00
Постоянная часть (не облагается НДС)	2 660,00	2 660,00	1 940,00	1 940,00
Итого:	8 190,00	7 268,33	6 170,00	5 465,00

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 24, май 2019 г.

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2017 г. под ред. Лейфер Л.А. состав условно-переменных расходов выглядит следующим образом:

Таблица 8.2. Структура условно-переменных расходов

Показатель	Значение	Величина для класса	
		А, руб./кв. м/год (без учета НДС)	В, руб./кв. м/год (без учета НДС)
Состав условно-переменных расходов			
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов	28,0%	1 290,33	987,00
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	72,0%	3 318,00	2 538,00
Итого:	—	4 608,33	3 525,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2017 г., Лейфер Л.А.

Таким образом, величина эксплуатационных расходов принималась равной для класса А: 3 318,00 руб./кв. м/год без НДС, для класса В+: 2 928,00 руб./кв. м/год без НДС (по среднему между величиной эксплуатационных расходов для классов А и В). Расчет эксплуатационных расходов осуществлялся исходя из площади помещений офисного назначения (Таблица 8.8, Таблица 8.9).

В рамках данного Отчета **налог на имущество** принимается в размере 1,6% от кадастровой стоимости оцениваемых объектов в соответствии с Законом города Москвы от 05.11.2003 г. № 64 (с изменениями на 20 ноября 2019 года) "О налоге на имущество организаций"⁸⁰.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости (Таблица 8.3). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование

⁸⁰ <http://docs.cntd.ru/document/3648902>

принимается равной среднему значению, что составляет 0,18% от остаточной балансовой стоимости объекта.

Таблица 8.3. Расчет затрат на страхование

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование"	0,04%	0,23%	0,13%
Среднее значение	0,05%	0,30%	0,18%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 2014 г. (стр.123)

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливой базы для налогообложения, которая соответствует справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Подробное описание затрат на замещение и методика их расчета приведены в Приложении 2 "Основные методологические положения оценки".

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($K_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2026 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

Таблица 8.4. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2019	2020	2021
Инфляция	4,72%	4,09%	4,04%
Прогнозный период	0,01	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,04	1,04
Наименование показателя	2022	2023	2024
Инфляция	4,09%	4,08%	4,03%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	3,95%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2028	2029	2030
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2031	2032	2033
Инфляция	4,01%	4,01%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2034	2035	2036
Инфляция	4,00%	3,99%	3,97%

Наименование показателя	2019	2020	2021
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2037	2038	2039
Инфляция	3,97%	3,97%	3,97%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,99
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,1975

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.5. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства	долл. США/ кв. м без НДС	731	1 135	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)
Курс долл. США на дату определения себестоимости строительства (2016 г.)	руб./долл. США		66,8335	https://ratestats.com/dollar/2016/
Себестоимость строительства по состоянию на дату публикации Источника	руб./кв. м без НДС	48 855	75 856	Расчеты АО "НЭО Центр"
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации			1,1203 ⁸¹	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	54 734	84 984	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		69 859	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.6. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) оцениваемого помещения

Наименование показателя	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Дата оценки	26.12.2019	26.12.2019
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	6,84%	6,84%
Площадь объекта оценки, кв. м	3 219,1	6 136,3
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	224 884 258	428 677 977
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,0%	83,0%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	186 653 934	355 802 721
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3	0,3

⁸¹ 1,1203 = 11,461 / 10,230

10,230 — средний региональный индекс для г. Москвы за декабрь 2016 г.

11,461 — средний региональный индекс для г. Москвы за декабрь 2019 г. (расчетный)

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Наименование показателя	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	27 998 090	53 370 408
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1975	2,1975
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	61 524 528	117 279 040
Фактор фонда возмещения	0,0248	0,0248
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	1 527 181	2 911 137

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Плата за земельный участок

Величина земельного налога на оцениваемый земельные участки, на которых расположены здания, в которых размещены оцениваемые помещения принималась на уровне 1,5%⁸² от его кадастровой стоимости, доли земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения (по данным Заказчика доля составляет: 0,1581722 — для объекта г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; 0,222224 — для объекта г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24). Расчет земельного налога приведен в таблицах ниже (Таблица 8.8, Таблица 8.9).

Определение величины операционных расходов приведено в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.8, Таблица 8.9).

8.5. 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 Таблица 8.8, Таблица 8.9.

8.6. 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 максимальное значение ставки капитализации, учитывая особенности рынка офисной недвижимости г. Москвы, а также характеристики оцениваемых объектов, равное 10,00%. Результат расчета величины ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.7. Определение коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Colliers	9,00%	10,00%	9,50%	https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Investment-2019
Cushman&Wakefield			9,50%	http://cwrussia.ru/analytics/reviews/
JLL	8,50%	10,00%	9,25%	https://cre.ru/analytics/78094
Knight Frank	9,50%	10,00%	9,75%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6789.pdf
CBRE			9,25%	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/Russia-Investment-MarketView-3-kv-2019
Среднее значение	9,00%	10,00%	9,50%	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁸² В соответствии с решением Совета народных депутатов Таловского городского поселения Таловского муниципального района Воронежской области "О введении в действие земельного налога, установлении ставок и сроков его уплаты" (с изменениями от 11.11.2016 № 21).

8.7. 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 помещений 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:

1 617 048 000 (Один миллиард шестьсот семнадцать миллионов сорок восемь тысяч) руб.

Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, (с учетом НДС) составляет:

1 940 458 000 (Один миллиард девятьсот сорок миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч) руб.

Таблица 8.8. Расчет стоимости оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

№ 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	23 698
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	76 284 834
7	ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	76 284 834
8	ПВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	0
9	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	0,00%
10	ДВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	76 284 834
11	ДВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	76 284 834
12	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	582 153 000
13	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	562 747 900
14	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	572 450 450
15	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(10 680 974)
16	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	—
17	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(4 635 673)
18	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 001 788)
19	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(1 527 181)
20	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(223 911)
21	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	—
22	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(18 069 527)
23	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	58 215 307
24	Коэффициент капитализации	%	10,00%
25	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	582 153 000
26	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	698 584 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.9. Расчет стоимости оцениваемых помещений, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	6 136,30
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	6 136,30
2.1	площадь офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	5 419,30
2.2	площадь вакантных офисных помещений	кв. м	0,00
2.3	площадь бытовых помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	11,70
2.4	площадь вакантных бытовых офисных помещений	кв. м	0,00
2.5	площадь машиномест по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	705,30
3	количество машиномест по которым на дату оценки заключены договоры аренды	шт.	54,00
4	Величина арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений по действующим договорам аренды (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./кв. м/год без НДС	23 698
5	Величина арендной ставки за 1 кв. м бытовых помещений по действующим договорам аренды (без учета КП и эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	4 274
6	Величина арендной ставки за 1 машиноместо по действующим договорам аренды (без учета КП и эксплуатационных расходов)	руб./м/м/год без НДС	186 229
7	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	138 530 592
8	ПВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	128 424 219
9	ПВД от бытовых помещений, по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	50 000
10	ПВД от машиномест по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	10 056 374
11	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	0,00%
12	ДВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	138 530 592
13	ДВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	128 424 219
14	ДВД от бытовых помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	50 000
15	ДВД от машиномест по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	10 056 374
16	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	1 034 895 000
17	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	1 000 398 500
18	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	1 017 646 750
19	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(15 867 710)
20	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	—
21	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(11 654 560)
22	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 780 882)
23	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(2 911 137)
24	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(2 826 805)
25	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	—
26	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(35 041 095)
27	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	103 489 498
28	Коэффициент капитализации	%	10,00%
29	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	1 034 895 000
30	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	1 241 874 000

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 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. 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.

Описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается прежде всего на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с указанным в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)".

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

Согласование результатов						
1 — равное влияние параметров						
3 — умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
5 — существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
7 — значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
2, 4, 6 — соответствующие промежуточные значения						
Критерии согласования:						
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	3	3	1,73	0,366
Б	1	1	5	2	1,78	0,375
В	1/3	1/5	1	1/3	0,39	0,082
Г	1/3	1/2	3	1	0,84	0,178
Сумма					4,74	1,000
Критерий	А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/4		0,50	0,20
доходный	4		1		2,00	0,80
Сумма					2,50	1,00
Критерий	Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		4		2,00	0,80
доходный	1/4		1		0,50	0,20
Сумма					2,50	1,00
Критерий	В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1		1,00	0,50
доходный	1		1		1,00	0,50
Сумма					2,00	1,00
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1		1,00	0,50
доходный	1		1		1,00	0,50
Сумма					2,00	1,00
Определение итоговой величины весовых коэффициентов						
	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода	
Веса критериев	0,366	0,375	0,082	0,178		
сравнительный	0,20	0,80	0,50	0,50	50%	
доходный	0,80	0,20	0,50	0,50	50%	
Сумма					1,00	

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%.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. без НДС	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	462 781 000	0,5	231 390 500
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	582 153 000	0,5	291 076 500
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	0,0	—
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)				522 467 000
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС				626 960 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.3. Расчет итоговой справедливой стоимости оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. без НДС	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	796 616 000	0,5	398 308 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 034 895 000	0,5	517 447 500
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	0,0	—
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)				915 756 000
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС				1 098 907 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

1 438 223 000 (Один миллиард четыреста тридцать восемь миллионов двести двадцать три тысячи) руб.

Справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС составляет (округленно):

1 725 867 000 (Один миллиард семьсот двадцать пять миллионов восьмьсот шестьдесят семь тысяч) руб.

Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже. Распределение производилось в соответствии с площадью оцениваемых объектов.

Таблица 9.4. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.	Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода (без учета НДС), руб.	Справедливая стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб.	Справедливая стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.
1	Нежилое помещение	77:04:0001005:5456	Этаж № 6, 7, 8, 9	3 219,10	462 781 000	582 153 000	522 467 000	626 960 000
2	Нежилое помещение	77:01:0003018:2775	Этаж № 2	1 807,80	245 918 000	319 475 000	282 696 500	339 236 000
3	Нежилое помещение	77:01:0003018:2776	Этаж № 3	1 806,60	245 754 000	319 263 000	282 508 500	339 010 000
4	Нежилое помещение	77:01:0003018:2777	Этаж № 4	1 804,90	245 523 000	318 963 000	282 243 000	338 692 000
5	Нежилое помещение	77:01:0003018:4047	Этаж № 1	11,70	1 592 000	2 068 000	1 830 000	2 196 000
6	Нежилое помещение	77:01:0003018:4181	Подвал № 0	86,40	7 084 000	9 203 000	8 143 500	9 772 000
7	Нежилое помещение	77:01:0003018:4192	Подвал № 0	39,40	3 231 000	4 197 000	3 714 000	4 457 000
8	Нежилое помещение	77:01:0003018:4202	Подвал № 0	77,60	6 363 000	8 266 000	7 314 500	8 777 000
9	Нежилое помещение	77:01:0003018:4182	Подвал № 0	48,50	3 977 000	5 166 000	4 571 500	5 486 000
10	Нежилое помещение	77:01:0003018:4197	Подвал № 0	207,30	16 997 000	22 081 000	19 539 000	23 447 000
11	Нежилое помещение	77:01:0003018:4178	Подвал № 0	83,10	6 814 000	8 852 000	7 833 000	9 399 000
12	Нежилое помещение	77:01:0003018:4180	Подвал № 0	11,60	950 000	1 235 000	1 092 500	1 311 000
13	Нежилое помещение	77:01:0003018:4190	Подвал № 0	151,40	12 413 000	16 126 000	14 270 000	17 124 000
Итого:				9 355,40	1 259 397 000	1 617 048 000	1 438 223 000	1 725 867 000

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 predetermined 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 №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, №298, №299 (соответственно) Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
- 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", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н;
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация ответственного Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент оценки
коммерческой недвижимости
и инвестиционных проектов**



Т. А. Соломенникова

**Партнер
Департамент оценки
коммерческой недвижимости
и инвестиционных проектов**

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок из ЕГРН на оцениваемые нежилые помещения (реквизиты представлены в таблице 3.1. выше по тексту Отчета);
- копии технической документации на оцениваемые помещения с экспликациями и поэтажными планами;
- справка о балансовой (первоначальной) стоимости объектов недвижимого имущества, исх. №6/н от 26.12.2019 г.;
- справка о величине выручки от аренды, получаемой от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", исх. №6/н от 26.12.2019 г.;
- информацию консультационного характера.

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 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- 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", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет" и Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией 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.cbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.avito.ru
- www.mian.ru
- www.miel.ru
- www.incom.ru
- www.rieltor.ru
- www.paulsyard.ru
- www.zdanie.info
- www.blackwood.ru
- www.cian.ru
- www.realto.ru
- www.ners.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 15 октября 2019 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.

Руководитель отдела ведения реестра
Ассоциации «СМАО»



Китаева Т.В.



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/00010/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00010/19 (далее - Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Акционерное общество «НЭО Центр»
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
ИНН 7706793139

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/00010/19



Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора страхования, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 Договора страхования.

Безусловная франшиза не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «22» июля 2019 г. и действует до 24 часа 00 минут «21» июля 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

на основании Доверенности №3818/19 от 01.07.2019г

Страхователь:
Акционерное общество «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«09» июля 2019 г.

Владимир Карпов В.В.

09.07.2019

Полис № 08305/776/00010/19



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/00025/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №08305/776/00025/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: АО «НЭО Центр»
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160
ИНН 7706793139

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 1 000 000 000,00 (Один миллиард и 00/100 коп.) рублей.

Полис № 08305/776/00025/18



Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 000 000,00 (Один миллиард и 00/100 коп.) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2019г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2019г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее трех лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 01 января 2016 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2018 г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Горин А.Э./

Страхователь:



Плотникова В.В./

Место и дата выдачи подписа:
г.Москва
«06» декабря 2018 г.

Подпис №08305/776/00025/18

ДОВЕРЕННОСТЬ №30/19

Двадцать седьмое февраля две тысячи девятнадцатого года
город Москва

Настоящей доверенностью

акционерное общество «НЭО Центр», ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), в лице **генерального директора Плотниковой Валерии Владимировны**, действующей на основании устава, уполномочило

гражданку Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №9508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица

А. Ф. Матвеева

Генеральный директор

В. В. Плотникова



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района
Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Президент



А. В. Каминский

002775

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 29374
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

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

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 года за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

- 1) Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);
- 2) Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные Оценщика). Так же был получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» (источник информации – квалификационный аттестат,

- предоставленный Оценщиком);
- 3) За последние два года Оценщик подписал 268 (Двести шестьдесят восемь) отчетов:
 - 219 отчетов об оценке недвижимости;
 - 29 отчетов об оценке земельного участка;
 - 14 отчетов об оценке предприятия или его части;
 - 6 отчетов об оценке других видов оценки;
 - 4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию не поступали;
 - 5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
 - 6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
 - 7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
 - 8) За 2016 – 2018 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 2 (два) положительных экспертных заключения.

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19.04.2019 г.

Дата составления выписки 19.04.2019 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 008346-1

« 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности**«Оценка недвижимости»**

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 2021 г.





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/00009/19-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00009/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Соломенникова Татьяна Алексеевна**
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21
ИНН 180401952057

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

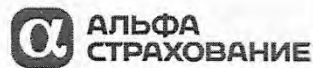
Страховая сумма:
В период с «05» июня 2019 г. по «10» декабря 2019 г. составляет 5 000 000 (пять миллионов и 00/100) рублей»

В период с «11» декабря 2019 г. по «04» июня 2020 г. составляет 10 000 000 (десять миллионов и 00/100) рублей»

Лимит ответственности на каждый страховой случай:

В период с «05» июня 2019 г. по «10» декабря 2019 г. составляет 5 000 000 (пять миллионов и 00/100) рублей»

В период с «11» декабря 2019 г. по «04» июня 2020 г. составляет 10 000 000 (десять миллионов и 00/100) рублей»



Безусловная франшиза не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Дополнительного соглашения 08305/776/00009/19-01 к Договору страхования:

Дополнительное соглашение к Договору страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут с «11» декабря 2019 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2020 г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Дополнительного соглашения к Договору страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

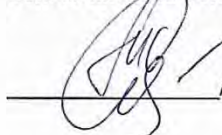
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
 Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
 г.Москва
 «11» декабря 2019 г.

Полис №08305/776/00009/19-01

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Единый объект недвижимости (ЕОН) – под единым объектом недвижимости понимается объект, который сформирован совокупностью земельного участка и улучшений, расположенных на участке.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки⁸³.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости⁸⁴. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке⁸⁵.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке⁸⁶.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки⁸⁷.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки⁸⁸.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость⁸⁹.

Анализ наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

⁸³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 4.

⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 5.

⁸⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 6.

⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 7.

⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 8.

⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 9.

⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

Согласно методическим рекомендациям АРБ⁹⁰ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка⁹¹.

Физический износ — износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т. п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества⁹².

Устранимым физическим износом считается такой износ, издержки на устранение которого экономически целесообразны, т. е. издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения этого износа.

Неустрашимый физический износ — износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны.

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

- Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы.
- Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Накопленный износ — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями⁹³.

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров⁹⁴.

⁹⁰ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

⁹¹ <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>

⁹² <https://ru.wikipedia.org/>

⁹³ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

⁹⁴ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы 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 дохода⁹⁵.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передается во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью⁹⁶.

Арендная плата — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде⁹⁷.

Типы арендной платы по условиям заключения договора аренды:

- **Рыночная арендная плата** — расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁹⁸.
- **Договорная арендная плата** — арендная плата, выплачиваемая в соответствии с условиями фактической аренды. Она может быть фиксированной на весь срок аренды или переменной. Частота пересмотров арендной платы и принципы ее пересчета будут фиксироваться в договоре аренды, и соответствующие условия должны быть уяснены оценщиком для определения общих выгод, получаемых арендодателем и обязательств арендатора⁹⁹.
- **Арендная плата от оборота**, или арендная плата с участием, — любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора. Примером арендной платы от оборота является арендная плата на основе процента.

Типы арендной платы по структуре арендной платы¹⁰⁰:

- **Валовая арендная плата**, при которой все операционные расходы лежат на собственнике объекта.
- **Чистая арендная плата**, при которой все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с налоговыми платежами, страховкой, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.
- **Абсолютно чистая арендная плата**, при которой арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением объектом недвижимости.

Ставка арендной платы — объем выплат на период, указанный в договоре аренды¹⁰¹.

⁹⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

⁹⁶ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0>

⁹⁷ <http://www.glossary.ru/>

⁹⁸ Определения МСО, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

⁹⁹ МСО 230, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

¹⁰⁰ Оценка доходной недвижимости, С. В. Грибовский. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 97.

¹⁰¹ <http://www.glossary.ru/>

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰².

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰³.

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 дату¹⁰⁴.

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 перепродаже¹⁰⁵.

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 риска¹⁰⁶.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁰⁷.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁰⁸

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

¹⁰² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹⁰³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁰⁴ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁰⁵ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁰⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁰⁷ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁰⁸ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

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";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁰⁹.

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 цен¹¹⁰.

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 выгоды¹¹¹.

Основные средства¹¹² 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 услуги¹¹³.

¹⁰⁹ IFRS 1, п. 3.

¹¹⁰ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹¹¹ IAS 38, п. 8.

¹¹² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹³ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

Балансовая стоимость¹¹⁴ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹¹⁵ — 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 актива¹¹⁶.

Инвестиционное имущество¹¹⁷ — 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 целях¹¹⁸.

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 факторами¹¹⁹.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости¹²⁰.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, 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 принуждения¹²¹.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹²²

¹¹⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹¹⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹¹⁹ IAS 1, п. 7.

¹²⁰ П. 10.1 МСО 2017

¹²¹ П. 30.1 МСО 2017

¹²² П. 50.1 МСО 2017

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.¹²³

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.¹²⁴

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

КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹²⁵.

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 актив¹²⁶.

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

¹²³ П. 50.2 МСО 2017

¹²⁴ П. 50.3 МСО 2017

¹²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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.

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.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды.

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

- 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:

- 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);
- 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.

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 имущества¹²⁷:

- 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 стандарта¹²⁸:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;

¹²⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹²⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- 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 целях¹²⁹.

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 активами¹³⁰.

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 актива¹³¹.

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.

¹²⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

При определении рыночной стоимости¹³² 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"¹³³.

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)¹³⁴.

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 стоимости¹³⁵.

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;

¹³² Фонд МСФО.

¹³³ Фонд МСФО.

¹³⁴ IFRS 13, п. 2.

¹³⁵ IFRS 13, п. 3.

- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹³⁶.

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 условиях¹³⁷.

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 обязательства¹³⁸.

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 образом¹³⁹.

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 обязательства¹⁴⁰.

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 долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁴¹

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 дохода¹⁴².

¹³⁶ IFRS 13, п. 11.

¹³⁷ IFRS 13, п. 15.

¹³⁸ IFRS 13, п. 16.

¹³⁹ IFRS 13, п. 27.

¹⁴⁰ IFRS 13, п. 32.

¹⁴¹ IFRS 13, п. 38.

¹⁴² МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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.

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 приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹⁴³.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹⁴⁴.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁴⁵:

- 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;
- 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;

¹⁴³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹⁴⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹⁴⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- 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:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁴⁶);

НИ — накопленный износ;

Сзем.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 полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей¹⁴⁷.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁴⁸:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

¹⁴⁶ 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.

¹⁴⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

¹⁴⁸ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

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 целом¹⁴⁹.

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 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

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;

¹⁴⁹ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

- 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 стоимость¹⁵⁰ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + \text{Ппр}\%) \times V(S),$$

где:

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

С₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

¹⁵⁰ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

K1 — регионально-климатический коэффициент;

K2 — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K3 — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

K4 — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K5 — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

K6 — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — 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 (K1) 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 K1 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K₂)

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 K2 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K₃)

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 (K₄)

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® (K5)

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 (K6)

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:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

C_a — стоимость конструктивного элемента подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Ф_о — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Ф_а — 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.¹⁵¹

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 проект¹⁵².

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁵³:

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

¹⁵¹ Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

¹⁵² Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁵³ 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 расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁵⁴.

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" (Иф).

Издержки на финансирование (Иф), 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:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — 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.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{ф}\% = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^i] - 1$$

¹⁵⁴ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства (Сстр) в i -том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (R) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

R_{zc} — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

D_{zc} — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств (D_{zc}) 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:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{zc} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств (R_{zc}) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала R_{zc} 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_{cc})

Расчет доходности собственного капитала (R_{cc}) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{cc} = BC + P,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (BC)

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 (P)

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"¹⁵⁵. "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"¹⁵⁶.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁵⁷.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁵⁸:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;

¹⁵⁵ 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.

¹⁵⁶ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁵⁷ 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.

¹⁵⁸ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (Р) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
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									

№ 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
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									
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, относятся¹⁵⁹:

- метод экономического возраста;

¹⁵⁹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

- 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.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ} / \text{СЭС} \times (\text{СУ} - \text{УФИ}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

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

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

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

НИ — накопленный износ;

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 относят¹⁶⁰:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустраиваемый физический износ.

Методы определения физического износа¹⁶¹:

- метод экономического возраста;

¹⁶⁰ 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

¹⁶¹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{\text{физ.}} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

И_{физ.} – физический износ, % **ХВ** – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁶². 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 фондов¹⁶³.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

¹⁶² 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)

¹⁶³ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	85
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	-	45	50	53
Здания	КС-5	-	-	40	50	45
Здания	КС-6	-	-	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

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

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят¹⁶⁴:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания¹⁶⁵:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;
 - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
 - сверхулучшений.

¹⁶⁴ 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

¹⁶⁵ 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.

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 изданиях¹⁶⁶.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания¹⁶⁷:

- 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 изданиях¹⁶⁸.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁶⁹:

- 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 изданиях¹⁷⁰. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

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.

¹⁶⁶ 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.

¹⁶⁷ 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.

¹⁶⁸ 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.

¹⁶⁹ 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.

¹⁷⁰ 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.

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**¹⁷¹ определения стоимости земли.

¹⁷¹ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁷². Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁷³.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений¹⁷⁴.

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.¹⁷⁵

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁷⁶:

- 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;
- 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 выявленному различию с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

¹⁷² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁷³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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 методы¹⁷⁷:

- 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 цену¹⁷⁸.

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.

¹⁷⁷ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁷⁸ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁷⁹.

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.

¹⁷⁹ 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

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:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

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

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

$P\%$ — величина процентной поправки.

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

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}}$$

где:

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

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

$П_{\text{ст.}}$ — 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 стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁸⁰.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁸¹.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁸².

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁸³:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;

¹⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁸² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁸³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- 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.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁸⁴:

- 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 расходов¹⁸⁵. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

¹⁸⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁸⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁸⁶:

- 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 дохода¹⁸⁷.

Операционные расходы делятся¹⁸⁸:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁸⁹. Данный

¹⁸⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁸⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁸⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁸⁹ 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.

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

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. м. и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3 000 кв. м, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2014	0,90%	1,00%
2015	1,20%	1,50%
2016	1,30%	1,50%
2017	1,40%	1,50%
2018	1,50%	1,50%
2019	1,60%	1,50%
2020	1,70%	2,00%
2021	1,80%	2,00%
2022	1,90%	2,00%
2023 и далее	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.02.2019 г.), Закон Московской области № 150/2003-ОЗ от 21 ноября 2003 г. (с изменениями на 22 июня 2018 года)

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 участок¹⁹⁰

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;

¹⁹⁰ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁹¹. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Пожар	Залив	Противоправные действия третьих лиц	Стихийные бедствия	Полный пакет	Среднее значение, %
"АльфаСтрахование"	0,08-0,15	0,08-0,15	0,03-0,1	0,01-0,1	0,15-0,45	0,30%
Страховой дом ВСК	0,08	0,1	0,12	0,1	0,10-0,15	0,13%
"Гута-Страхование"	0,12-0,14	0,06-0,09	0,02-0,03	0,01-0,02	0,21-0,27	0,24%
"Ингосстрах"*	--	--	--		0,085-0,175	0,13%
"Капиталь Страхование"	0,08-0,4	0,05-0,1	0,04-0,1	0,03-0,07	0,008-0,5	0,25%
"МегаРусс-Д"	0,1	0,08	0,06	0,04	0,18-0,35	0,27%
Московская страховая компания	0,08	0,02	0,005	0,005	от 0,011	0,01%
"Прогресс-Нева"	0,075-0,2	0,08-0,3	0,02-0,2***	0,008-0,02	0,11-0,72	0,42%
"Росгосстрах"	0,25	0,2	0,1	0,05	0,35-0,6	0,48%
РОСНО	0,03-0,135	0,03-0,045	0,01	0,04-0,06	0,07-0,25**	0,16%
"УралСиб"	0,05-0,15	0,07-0,2	0,05-0,3	0,02-0,1	0,06-0,3	0,18%
"Энергогарант"	0,45	0,1	0,3	0,1	0,5	0,50%
Среднее значение						0,25%

Источник: http://expert.ru/ratings/table_29805/

¹⁹¹ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в% от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

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 оборудования¹⁹².

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 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"¹⁹³.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

¹⁹² <http://inf-remont.ru/buildrules/rui114/>

¹⁹³ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Таблица 6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в% от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в% от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
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 средства¹⁹⁴.

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 проводиться¹⁹⁵ 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);

¹⁹⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁹⁵ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкз \times Дкв,$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкз — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в 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 рынка¹⁹⁶, 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 7. 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 одномесечная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

¹⁹⁶ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (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".

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

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 рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (**On**) и нормы возврата капитала (**Of**).

$$K = On + Of$$

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:

$$On = BC + P + L + M,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода;

P — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

L — премия за низкую ликвидность объекта;

M — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше

риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- 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 8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		n_i									
	Взвешенный итог		k_i									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	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 потребоваться 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:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее 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 реперофилитрование 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 9. 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 A++, класс AAA, 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

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтинговому составленному рейтинговому 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 рейтинговому составленному рейтинговому агентством ("Эксперт-Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), 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 ($i = O_n$), 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.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1}$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_r = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

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, если¹⁹⁷:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины 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);

¹⁹⁷ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогножном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — 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 постпрогножном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогножном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогножном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁹⁸:

- 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

¹⁹⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода. Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"¹⁹⁹.

Согласно п. 24 ФСО №1: "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов²⁰⁰.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное²⁰¹.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации²⁰².

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 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

¹⁹⁹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

²⁰⁰ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

²⁰¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

²⁰² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

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 групп²⁰³:

- 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.

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;

²⁰³ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

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.

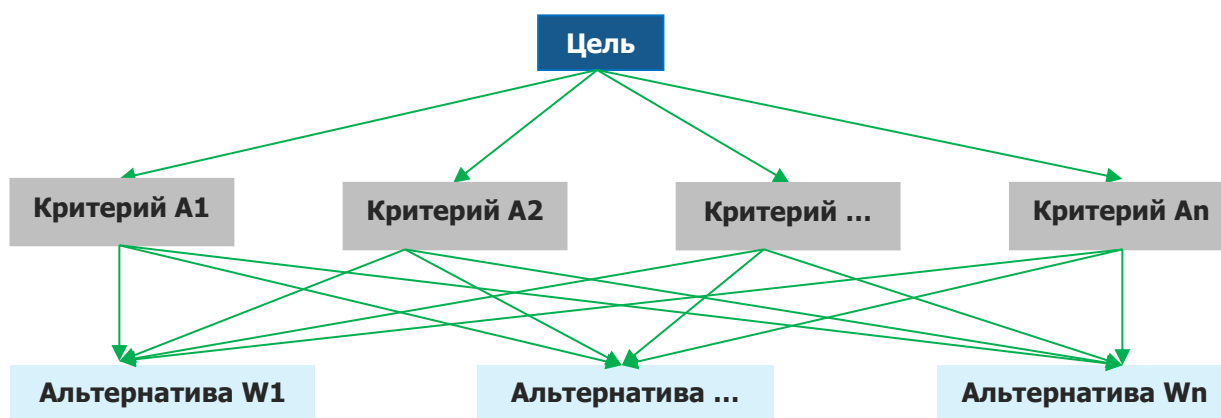
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	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	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEK(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEK(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

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 10. 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	$\text{Вес(Альт1)} = \text{Альт.1.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.1.n} \times \text{Вес (An)}$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$\text{Вес(Альт2)} = \text{Альт.2.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.2.n} \times \text{Вес (An)}$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$\text{Вес(Альт.k:)} = \text{Альт.k.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.k.n} \times \text{Вес (An)}$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

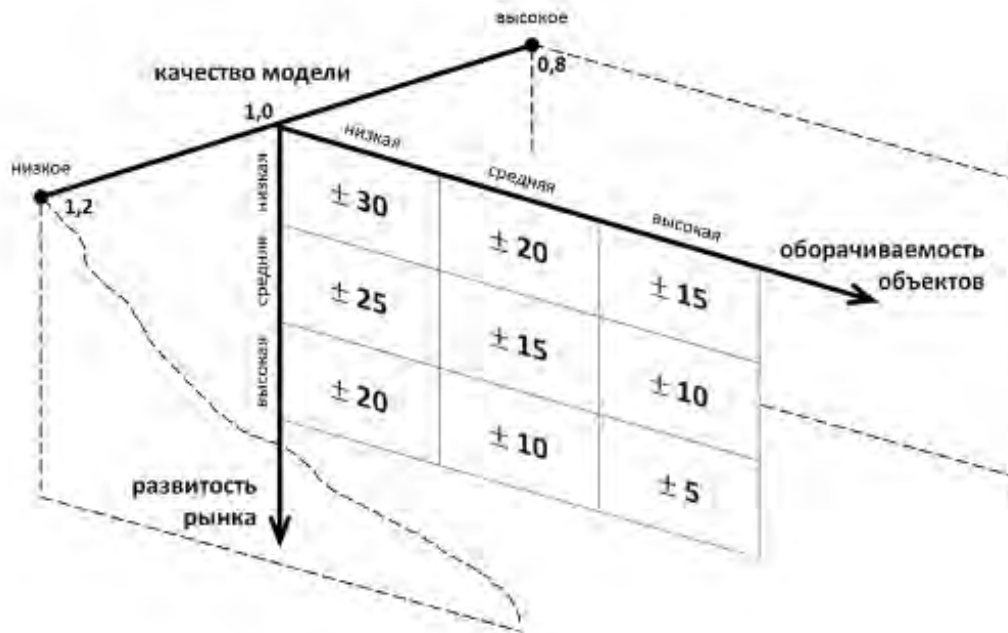
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"²⁰⁴ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁰⁵



Источник: <http://srosovnet.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.

²⁰⁴ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²⁰⁵ 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. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
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-poluchennomj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 12. Показатель качества модели (к), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - 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 моделях - 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 моделях - 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-poluchennomj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\% / 100\%),$$

где:

$C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d% – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

29.10.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(лист объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u> Всего разделов: <u>3</u> Всего листов выписки: <u>4</u>
29.10.2019	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	111024 Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2
Площадь, м²:	3219.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6, Этаж № 7, Этаж № 8, Этаж № 9
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	289729558.65
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	этаж 6: пом. XXI ком. 1-28, этаж 7: пом. XXII ком. 1-27, этаж 8: пом. XXIII ком. 1-30, этаж 9: пом. XXIV ком. 1-42
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Гитов Ф. Ю. (инициалы, фамилия)

file:///C:/Users/FJitov/AppData/Local/Temp/tmp637079054479452746.html

1/8

29.10.2019

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

Раздел 2

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

Помещение	
(лист объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>2</u> Всего разделов: <u>3</u> Всего листов выписки: <u>4</u>
29.10.2019	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:04:0001005:5456-77/003/2019-9 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2019
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, кад. № 77:04:0001005:5456, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 219, 1 кв.м
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77:04:0001005:5456-77/003/2019-10
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Капитальный", ИНН: 7722563196
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6

file:///C:/Users/FJitov/AppData/Local/Temp/tmp637079054479452746.html

3/8

29.10.2019

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

4.1.2.	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" сентября 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; Дополнительное соглашение №7 от 28.10.2018 к договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>		Титов Ф. Ю. <small>(инициалы, фамилия)</small>



file:///C:/Users/FJitov/AppData/Local/Temp/Imp637079054479452746.html

4/8

29.10.2019

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

Раздел 5

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

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>4</u>
29.10.2019		Кадастровый номер: 77:04:0001005:5456	

Номер этажа (этажей): Этаж № 6



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Титов Ф. Ю. <small>(инициалы, фамилия)</small>



file:///C:/Users/FJitov/AppData/Local/Temp/Imp637079054479452746.html

5/8

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:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
13.11.2019	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2775
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: II
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новоризанская, д 24, пом II
Площадь, м²:	1807.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	273046406.01
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Сахаров А. Е. (инициалы, фамилия)



Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
13.11.2019	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2775
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:2775-77/011/2019-10 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77:01:0003018:2775-77/011/2019-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
4.1.2. вид:	Аренда, этаж 2 - помещение II
дата государственной регистрации:	27.02.2014

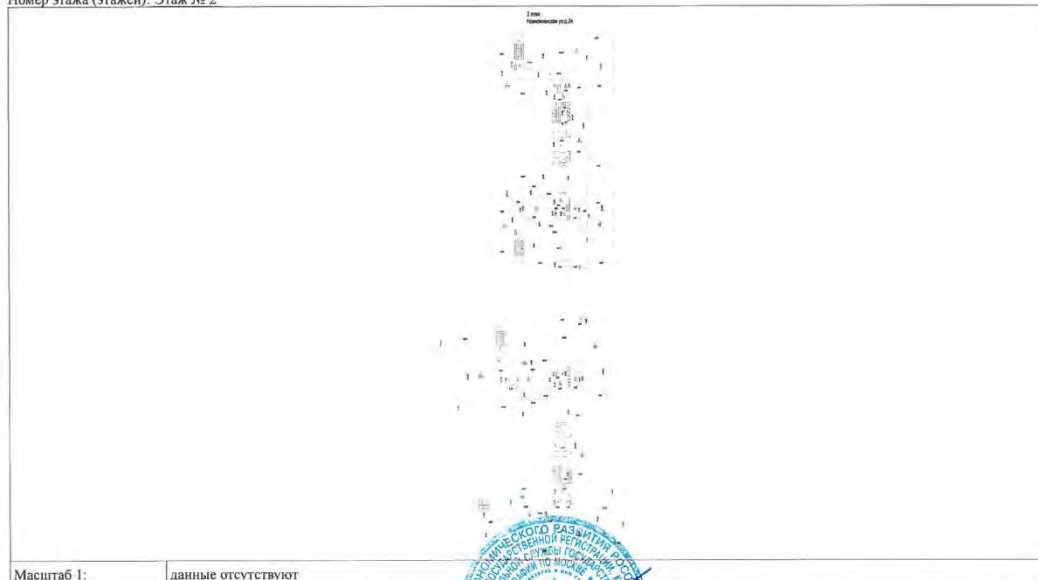
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117; Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений от 31.03.2017 №2; Дополнительное соглашение от 28.10.2017 №3 к Договору аренды от 30.12.2013 №8155
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>



План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
13.11.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:2775	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>



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:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
15.11.2019	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: П
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом П
Площадь, м²:	1806.6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	223390000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Сахаров А. Е. (инициалы, фамилия)

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
15.11.2019	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:2776-77/011/2019-8 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77:01:0003018:2776-77/011/2019-9
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
4.1.2. вид:	Аренда, этаж 3 - помещение П
дата государственной регистрации:	27.02.2014

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации 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 от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117; Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений от 31.03.2017 №2; Дополнительное соглашение от 28.10.2017 №3 к Договору аренды от 30.12.2013 №8155
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>

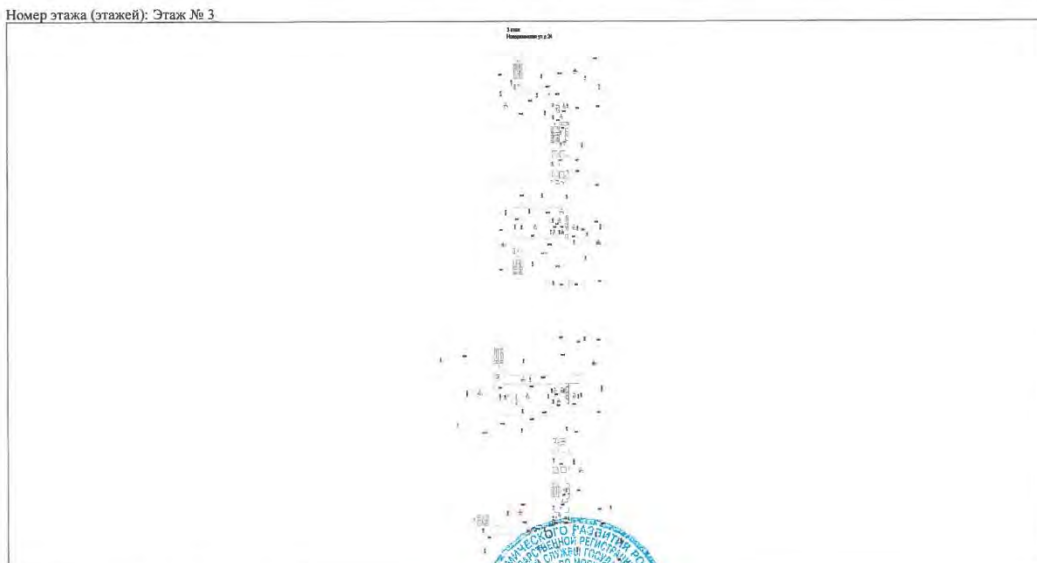


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, правах и обременениях права на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 5 </u>	Всего листов раздела <u> 5 </u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:2776	

Номер этажа (этажей): Этаж № 3



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>



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:

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов: _____
15.11.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003018:2777	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0003018	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: П	
Адрес:		105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом II	
Площадь, м²:		1804.9	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 4	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		223190000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0003018:1152	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности) Сахаров А. Е. (инициалы, фамилия)



Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: _____
15.11.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003018:2777	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:2777-77/011/2019-8 от 28.10.2019	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	28.10.2019		
номер государственной регистрации:	77:01:0003018:2777-77/011/2019-9		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196		
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2		
4.1.2. вид:	Аренда, этаж 4 - помещение II		
дата государственной регистрации:	27.02.2014		

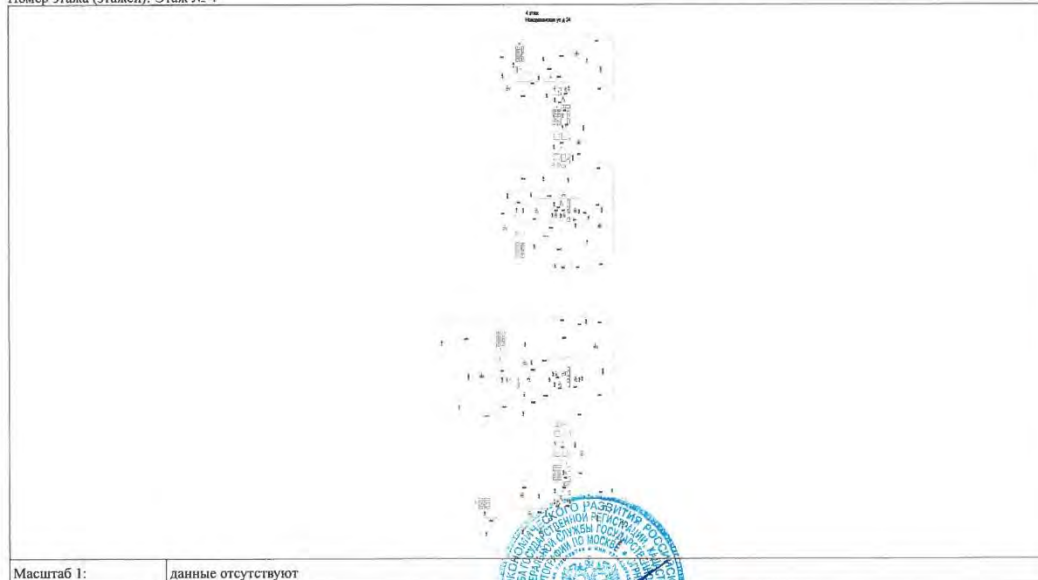
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117; Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений от 31.03.2017 №2; Дополнительное соглашение от 28.10.2017 №3 к Договору аренды от 30.12.2013 №8155
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>



План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:2777	

Номер этажа (этажей): Этаж № 4



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>



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:

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4047	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0003018	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24	
Площадь, м²:		11.7	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		1830000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0003018:1152	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		этаж 1: пом.1 ком.2	
Получатель выписки:		Закрывающегося паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		Сахаров А. Е. (инициалы, фамилия)	

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4047	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:4047-77/011/2019-7 от 05.11.2019
3. Документы-основания:		3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		28.10.2019	
номер государственной регистрации:		77:01:0003018:4047-77/011/2019-6	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.11.2028	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
4. 4.1.1.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	прав без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		Сахаров А. Е. (инициалы, фамилия)	

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
15.11.2019			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4047	
Номер этажа (этажей): Этаж № 1			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>	

г/раздел 1

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:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
15.11.2019			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4181	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24		
Площадь, м²:	86,4		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	7210000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	подвал: пом. 1, ком. 280, 282, 284, 286, 287, 288		
Получатель выписки:	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>	

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:			77:01:0003018:4181	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:4181-77/011/2019-4 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:		Доверительное управление
дата государственной регистрации:		28.10.2019
номер государственной регистрации:		77:01:0003018:4181-77/011/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1. основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
4.1.2. вид:		Аренда, подвал, помещение 1 - комнаты 280, 282, 284, с 286 по 288
дата государственной регистрации:		06.11.2014

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации - 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	---



План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
15.11.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4181	
Номер этажа (этажей): Подвал № 0			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>	



Раздел I

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:

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
15.11.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4192	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24		
Площадь, м²:	39,4		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	3290000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 198, 200, 202.		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных учетных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>	



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4192	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:4192-77/011/2019-4 от 28.10.2019	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	28.10.2019		
номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4192-77/011/2019-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196		
4.1.1.1.	4.1.1.1. основание государственной регистрации:		
<p>Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2</p>			
4.1.2.	4.1.2. вид: дата государственной регистрации:		
Аренда, подвал, помещение 1 - комнаты 198, 200, 202 06.11.2014			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с даты гос. регистрации - 15 лет			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727			
основание государственной регистрации:			
Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654			
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
данные отсутствуют			
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
данные отсутствуют			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>	



План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4192	
Номер этажа (этажей): Подвал № 0			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	



Раздел I

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:

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4202	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24		
Площадь, м²:	77.6		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	6470000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194		
Получатель выписки:	Открытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на обременение, характеризующая характер и содержание прав на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4202	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:4202-77/01/2019-4 от 28.10.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		28.10.2019	
номер государственной регистрации:		77:01:0003018:4202-77/01/2019-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.11.2028	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
4.	4.1.1. основание государственной регистрации:	<p>Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5;</p> <p>Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3;</p> <p>Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6;</p> <p>Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1;</p> <p>Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4;</p> <p>Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729</p>	
4.1.2.	вид:	Аренда, подвал, помещение I - комнаты 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194	
дата государственной регистрации:		06.11.2014	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты гос. регистрации -15 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727	
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>	



План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
15.11.2019		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4202	
Номер этажа (этажей): Подвал № 0			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>	

Раздел 1

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:

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
15.11.2019		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4182	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24		
Площадь, м²:	48.5		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	4050000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 156, 160, 163, 168, 170		
Получатель выписки:	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>	

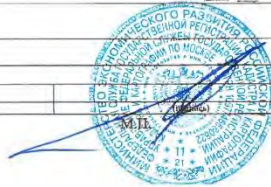
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
15.11.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4182	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:4182-77/011/2019-3 от 28.10.2019	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	28.10.2019	
	номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4182-77/011/2019-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
4.1.1.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2	
4.1.2.	вид:	Аренда, подвал, помещение I - комнаты 156, 160, 163, 168, 170	
	дата государственной регистрации:	06.11.2014	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации -15 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	
(полное наименование должности)		(подпись, фамилия)	



План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4182	
Номер этажа (этажей): Подвал № 0			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	
(подпись, наименование должности)		(инициалы, фамилия)	



Раздел 1

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:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
15.11.2019	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:4197
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24
Площадь, м²:	207,3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	15910000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Подвал: пом. 1, ком. 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195
Получатель выписки:	Закладочного правового инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных видеых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сахаров А. Е.
(подпись, наименование должности)	(инициалы, фамилия)



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
15.11.2019		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4197	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:4197-77/01/2019-3 от 28.10.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	28.10.2019
		номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4197-77/01/2019-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
4.1.2.	вид:		Аренда, подвал, помещение I - комнаты 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195
	номер государственной регистрации:		77-77-11/012/2014-327
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты гос. регистрации -15 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	



План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
15.11.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4197	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--	---

Раздел I

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:

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
15.11.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4178	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24
Площадь, м²:	83.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	6930000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 155, 159, 162, 165, 166, 167
Получатель выписки:	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--	---

Сведения о зарегистрированных правах	
Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.11.2019	
Кадастровый номер: <u>77:01:0003018:4178</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:4178-77/011/2019-3 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4178-77/011/2019-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
4.1.2. вид:	Аренда, подвал, помещение I - комнаты 155, 159, 162, с 165 по 167
дата государственной регистрации:	06.11.2014
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации -15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Сахаров А. Е. (инициалы, фамилия)



План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов: _____
15.11.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4178	
Номер этажа (этажей): Подвал № 0			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		<small>(полное наименование должности)</small>	
		<small>(подпись)</small>	
		Сахаров А. Е.	
		<small>(инициалы, фамилия)</small>	

Раздел I

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:

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
15.11.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4180	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24		
Площадь, м²:	11.6		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	970000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 150		
Получатель выписки:	Закртого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		<small>(полное наименование должности)</small>	
		<small>(подпись)</small>	
		Сахаров А. Е.	
		<small>(инициалы, фамилия)</small>	

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
15.11.2019		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4180	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:4180-77/01/2019-4 от 28.10.2019	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		28.10.2019	
номер государственной регистрации:		77:01:0003018:4180-77/01/2019-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.11.2028	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
4.1.1.	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2	
4.1.2.	вид:	Аренда, подвал, помещение I - комната 150	
дата государственной регистрации:		06.11.2014	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты гос. регистрации -15 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727	
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	
(подпись)		(инициалы, фамилия)	



План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4180		

Номер этажа (этажей): Подвал № 0

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
Пом. 109

Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--	---

Раздел 1

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:

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4190		

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24
Площадь, м²:	151.4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	11620000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Подвал: пом. I, ком. 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201
Получатель выписки:	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--	---

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

Сведения о зарегистрированных правах

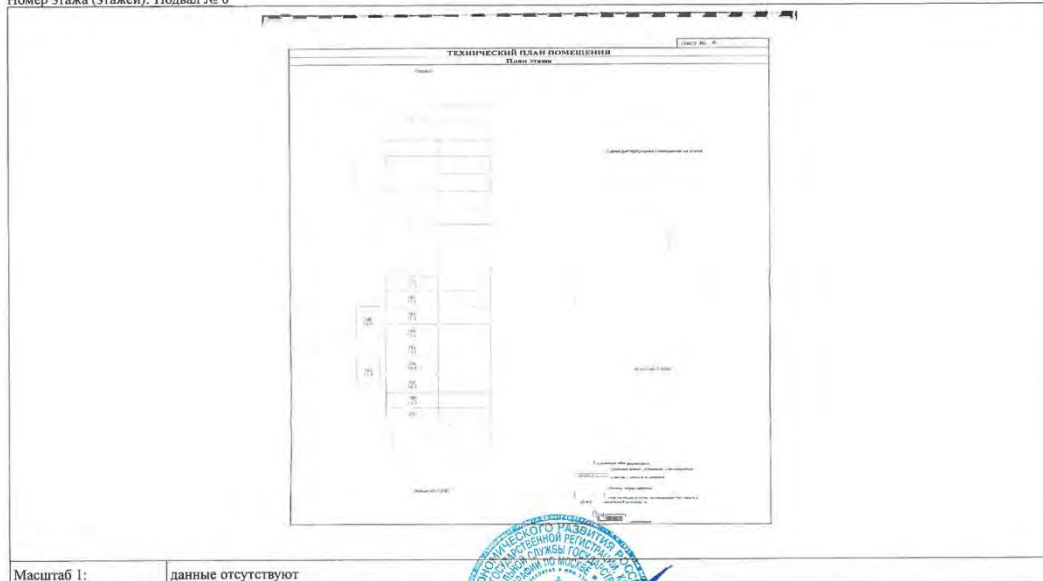
Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.11.2019	
Кадастровый номер: 77:01:0003018:4190	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:4190-77/01/2019-4 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4190-77/01/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4
4.1.2. вид:	Аренда, г.Москва, ул.Новорязанская, д.24, кад.№ 77:01:0003018:4190, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,4 кв.м
дата государственной регистрации:	06.11.2014
номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации - 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Сахаров А. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>



План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4190	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сахаров А. Е.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

стр. 1

Помещение N XXI Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.04.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
6	1	коридор	8,8			8,8			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

стр. 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.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.			балк.	проч.	
7	1	коридор	8,8			8,8			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

стр. 3

Помещение N XXIII 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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
8	1	коридор	9,0			9,0			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

стр. 4

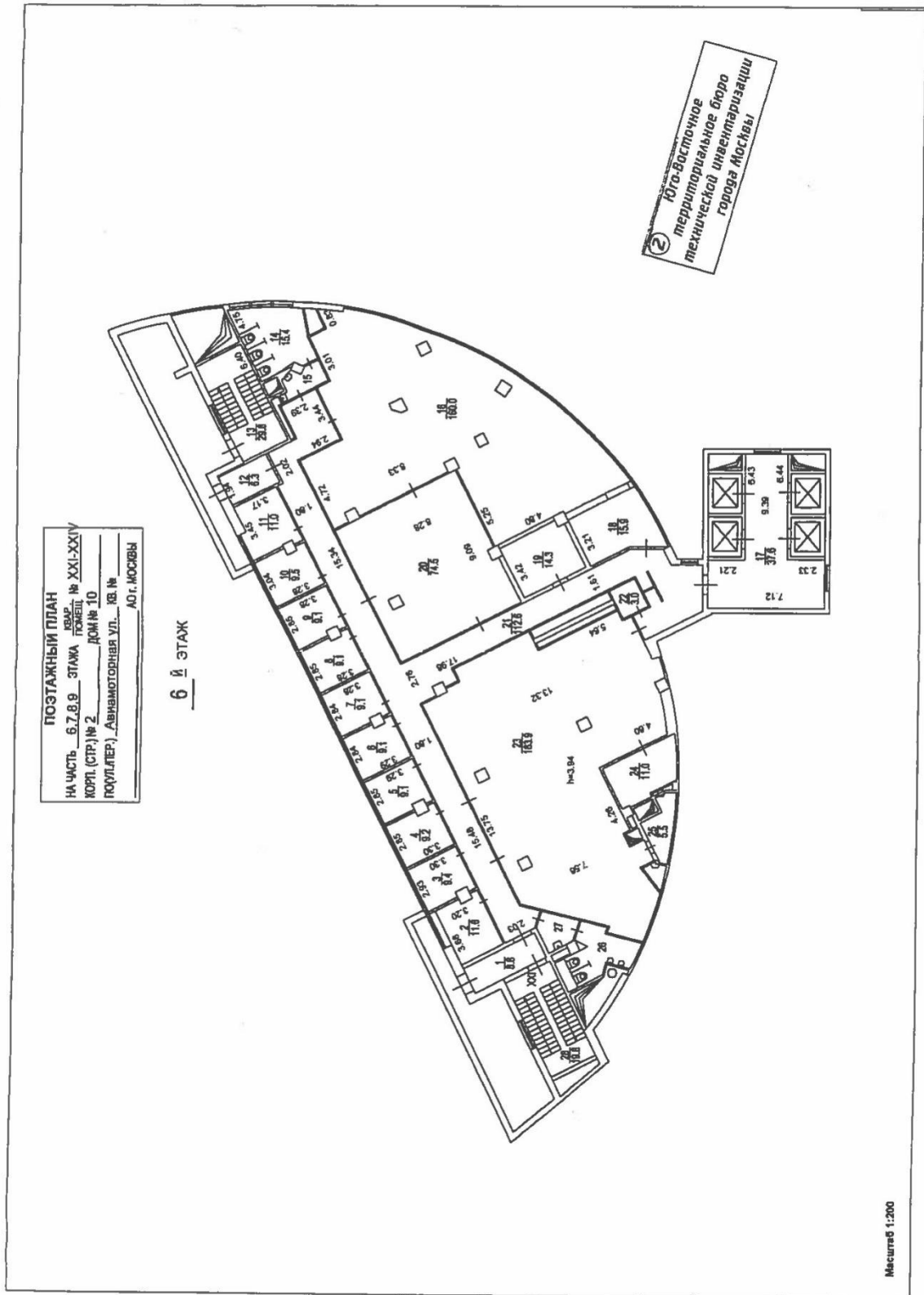
Помещение N XXIV Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.04.2007

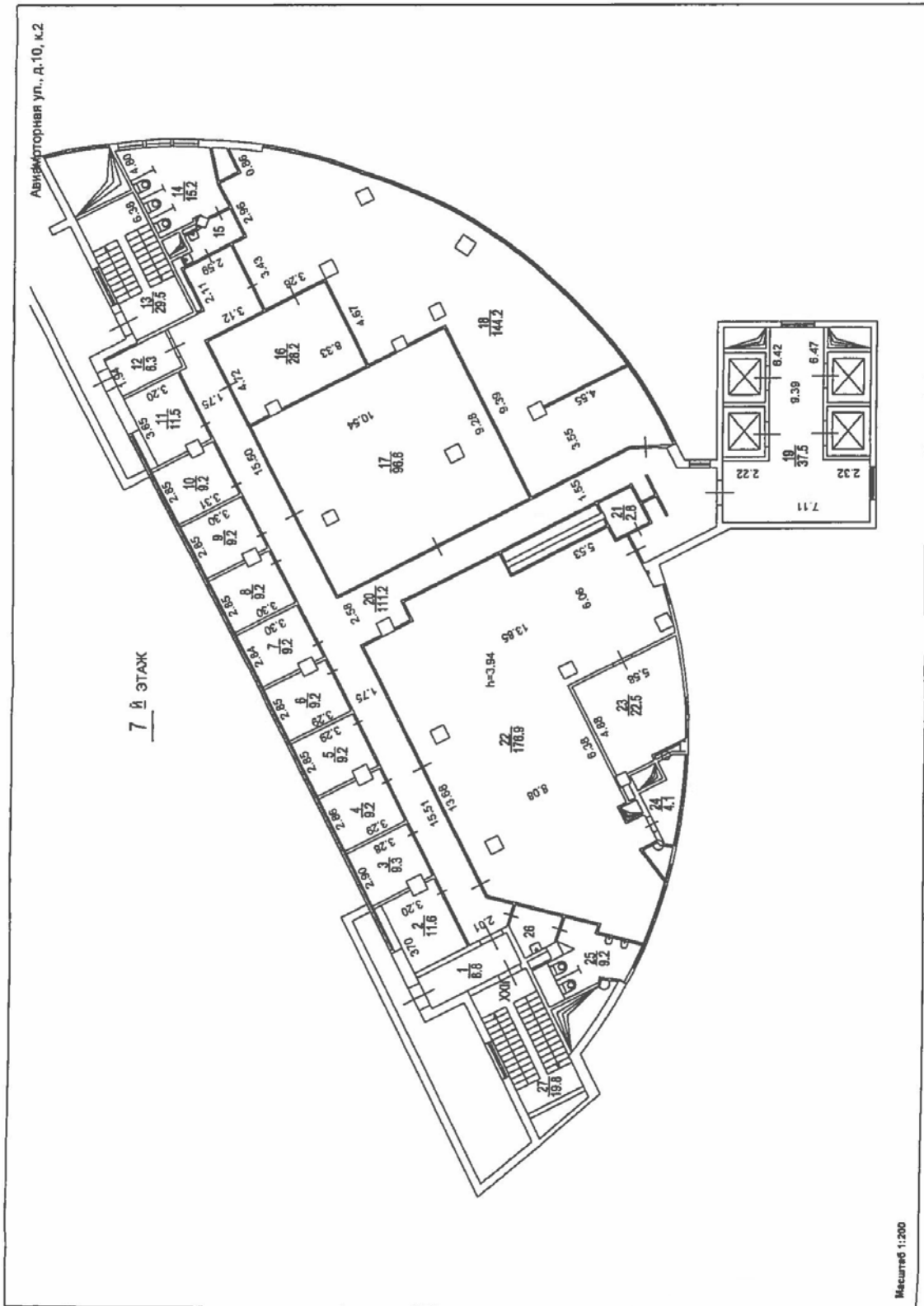
ф.25

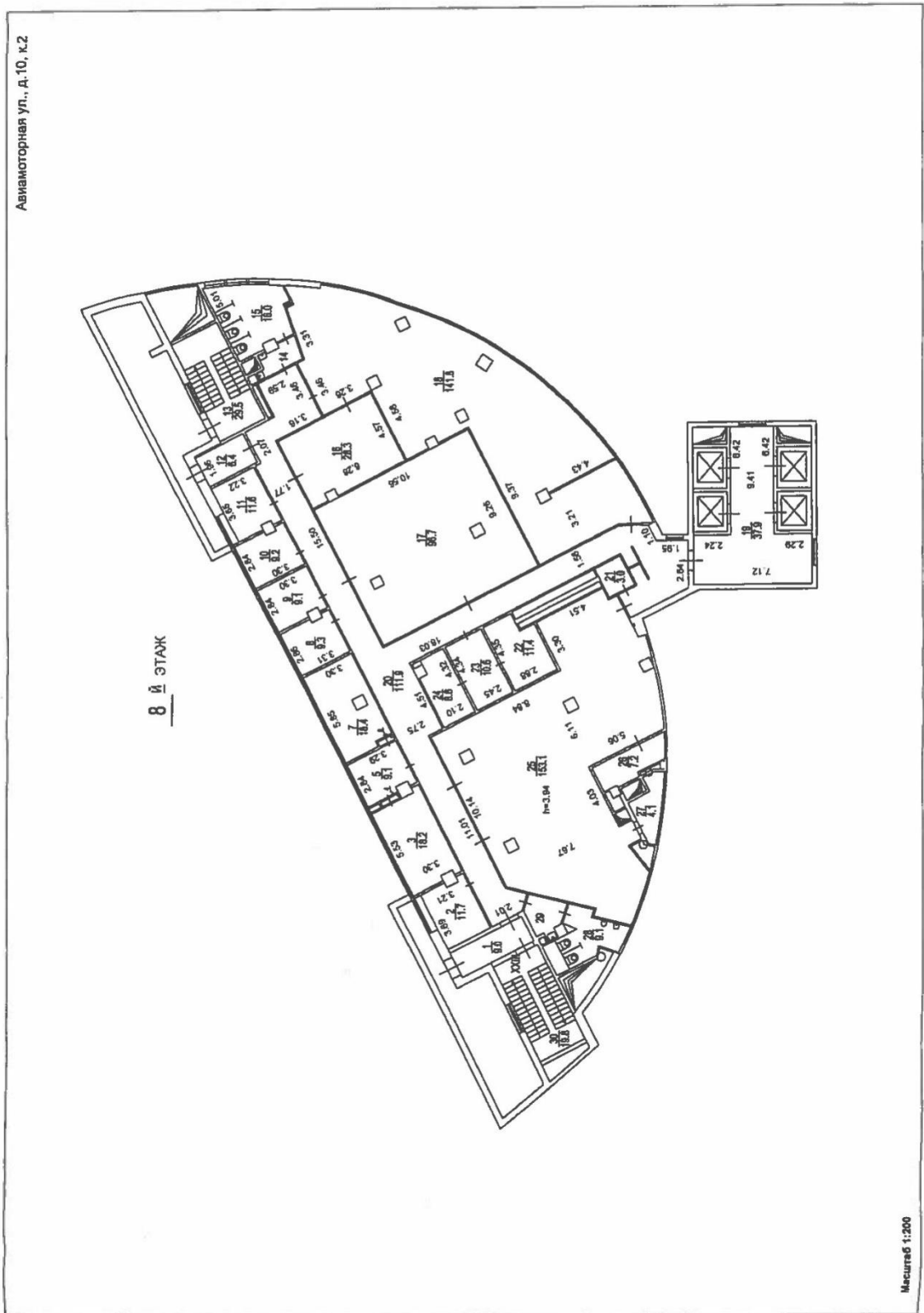
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	проч.	
9	1	коридор	9,2		9,2	учрежд.			394
	2	кабинет	10,2	10,2		учрежд.			
	3	кабинет	23,8	23,8		учрежд.			
	4	тамбур	0,3		0,3	учрежд.			
	5	кабинет	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	курия	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.			

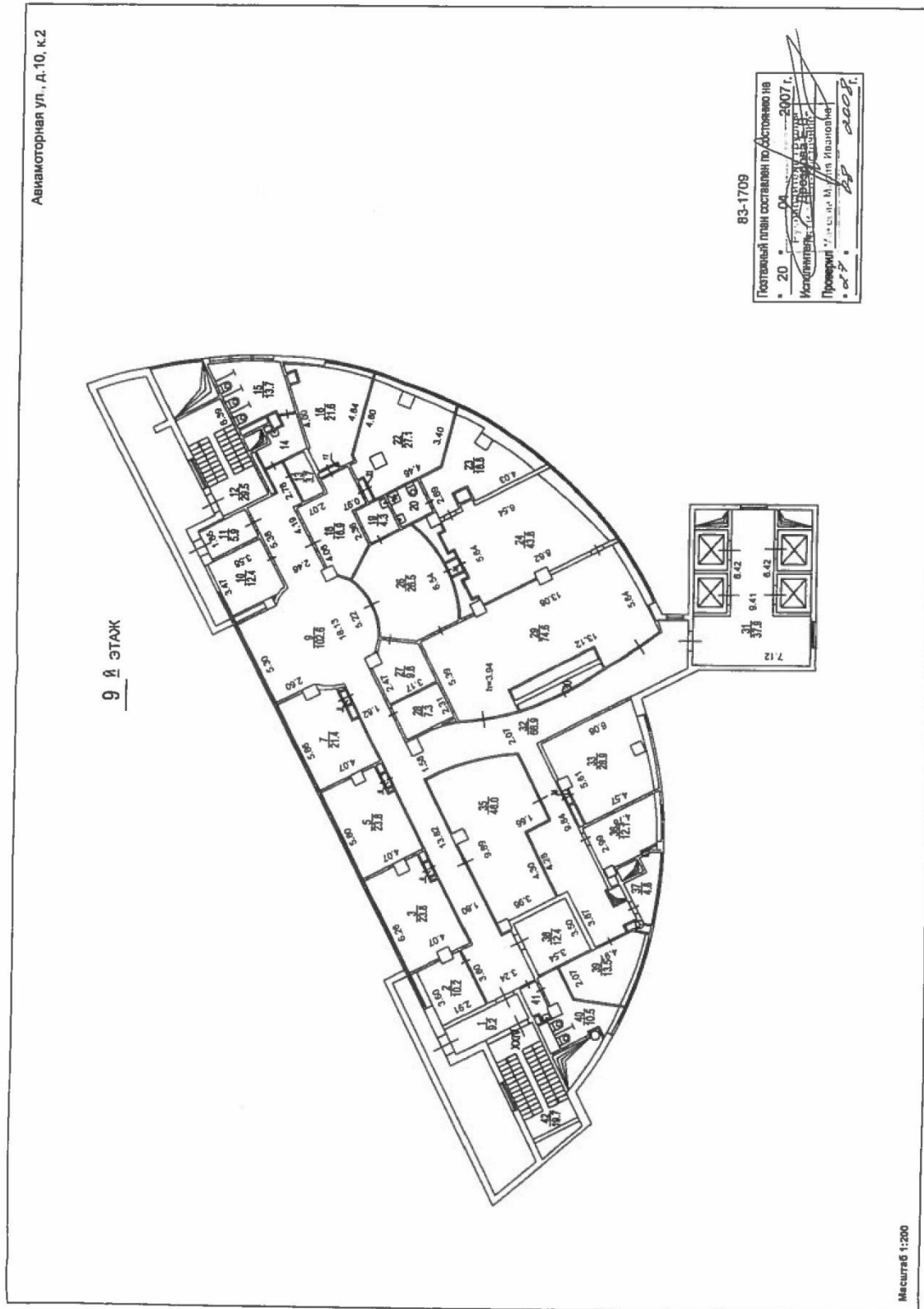
Итого по помещению	777,4	429,6	347,8				
---Нежилые помещения всего	777,4	429,6	347,8				
в т.ч. Учрежденческие	777,4	429,6	347,8				

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				









ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

UNOM 04308712

Деловой центр на _____
(назначение здания) (местность)
по ул. Новорязанская дом № 24 стр. корп. № _____
Центрального АО г. Москвы

Кварт. №	<u>1042</u>
Инвент. №	
Шифр фонда	
Шифр проекта	<u>индивидуальн</u>

I. Общие сведения

Владелец не установлен Число этажей 7
Год постройки 2011 переоборудовано _____ в _____ Год последнего кап. ремонта _____ г.
надстроено _____

Кроме того, имеется: техподполье, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
Материал крыши плоская, с рулонной гидроизоляцией; скатная площадь крыши 2868,9 кв.м.
Фасад кирпич, витражная алюм. система, цоколь и крыльцо-гранит площадь фасадов _____ кв.м.
Число лестниц _____ шт. их уборочная площадь _____ кв.м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв.м.
Объем 144520 куб.м.
Общая площадь по зданию _____ кв.м., в т.ч. общей без учета балконов и лоджий 33499,0 кв.м.
из них:
а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв.м., в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий _____ кв.м.
жилой площади _____ кв.м.
Общая площадь, относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома _____ кв.м.

А. Распределение жилой площади

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения							
		Жилых квартир	жилых комнат			Количество	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	
Жилых квартир	жилых комнат	Жилых квартир	жилых комнат	Жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий			В том числе и жилая				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
6	Из общего числа жилой площади находится:												
	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					Число квартир	Об.пл. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Об.пл. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

I. Нежилые помещения: общая площадь 33499,0 кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая	2,9												
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи	7065,5		6737,7										
7	Учрежденческая	24863,4		18121										
8	Обществ. питания	432,1		337,3										
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	1135,1		535,7										
Итого:		33499,0		25731,7										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____ основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____ основная _____
Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв. м.

№№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) Жилищная контора						
	б) Комн. детские, дружин и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

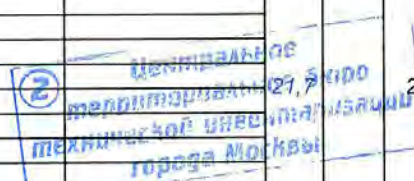
2
Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Площадь застройки: 2653,8
(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, прямники, и т.д.)

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки								
		Средняя жилая площадь квартиры		Сборник№		4		
отделки		повышенная		Средняя внутренняя высота помещений		Таблица№		
						546		
№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты	монолитная железобетонная плита		3		3,0	0	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	монолитный железобетон		26		26,0	0	
	б. Перегородки	гипсокартонные, кирпичные						
3	Перекрытия:	чердачные	железобетонные	9		9,0	0	
		междуэтажные	железобетонные					
		подвальные	монолитные железобетонные безбалочные					
4	Крыша	плоская с рулонной гидроизоляцией/скатная, с покрытием титано-цинковым листом		6		6,0	0	
5	Полы	цементная метлах. плитка		9		9,0	0	
6	Пробемы:	оконные	алюминиевые с однокамерными стеклопакетами	11		11,0	0	
		дверные	заводского изготовления					
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитект. оформл.	кирпич, витражная алюминиевая система, цоколь и крыльца-гранит	7		7,0	0	
		Внутренняя отделка	цементная метлах. плитка					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от ТЭЦ	21,7		21,7	0	
		Печное отопл.						
		Водопровод	от гор. сети					
		Канализация	от гор. сети					
		Радио	гор. трансляция					
		Телефон	АТС					
		Телевидение						
		Ванны:	с газовой колон.					
			с дровян. колон.					
			с горяч. водосн.					
		Горячее водоснаб.	от гор. сети					
		Вентиляция	приточно-вытяжная					
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Лифты	пассажирские							
Электроосвещение	скрытая проводка							
9	Разные работы	лестницы железобетонные		7,3		7,3	0	
		отмостка						
Итого				100		100,0	0	
Процент износа (гр. 9)х100								
Удельный вес (гр. 7)								

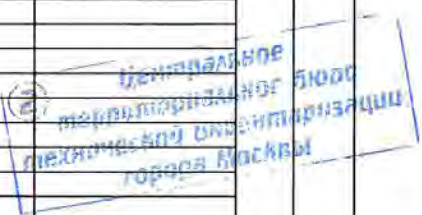
Процент износа, приведенный к 100 по формуле



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № _____
 Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № _____

1	2	3	4	5	6	7	8
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах
1	Фундаменты						
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены						
	б. Перегородки						
3	Перекрытия:						
	чердачные						
	междуэтажные						
	подвальные						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Проемы:						
	оконные						
	дверные						
7	Отдел. работы:	Наружная отделка					
		архитект. оформл.					
		Внутренняя отделка					
8	Санитарные и электротехнические работы:	Центр. отопление					
		Печное отопл.					
		Водопровод					
		Канализация					
		Радио					
		Телефон					
		Телевидение					
		Ванны:	с газовой колон.				
			с дровян. колон.				
			с горяч. водосн.				
		Горячее водоснаб.					
		Вентиляция					
		Газоснабжение					
		Мусоропровод					
Лифты							
Электроосвещение							
9	Разные работы						
Итого						0,00	0,00
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				Процент износа (гр.9)х100		0х100	### %
				Удельный вес (гр.7)		0	### %



VI. Техническое описание холодных пристроек

Описание конструктивных элементов и их удельные веса

Литер., №	Назначение	Этажность	4	5	6	7	8	Проемы:		11	12	13	14	15	16	17
								9	10							

Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

1	2	3	4	5	6	Поправка к стоимости в коэффициентах						13	14	15	16	17	18
						7	8	9	10	11	12						
	основное	4	546	32,3	1,00							1,00	32,3	15000	484500	0	
	основное	4	546	32,3	1,00					0,95		0,95	30,7	129569	3977768	0	
Всего:															4462268		

К = 2,046 * 1,01 = 9221099

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

Работу выполнил
Павлюк Ю.А.
(Должность) (подпись)

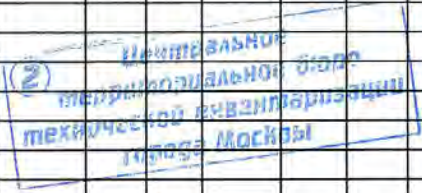
Проверил бригадир Терехова Г.А.
(подпись)
04.02.2013

Начальник бюро _____
(подпись)

ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬСТВО		
29 04	2011 11		
Издательство	г.	г.	г.
Проверил			
4 02	200 13		

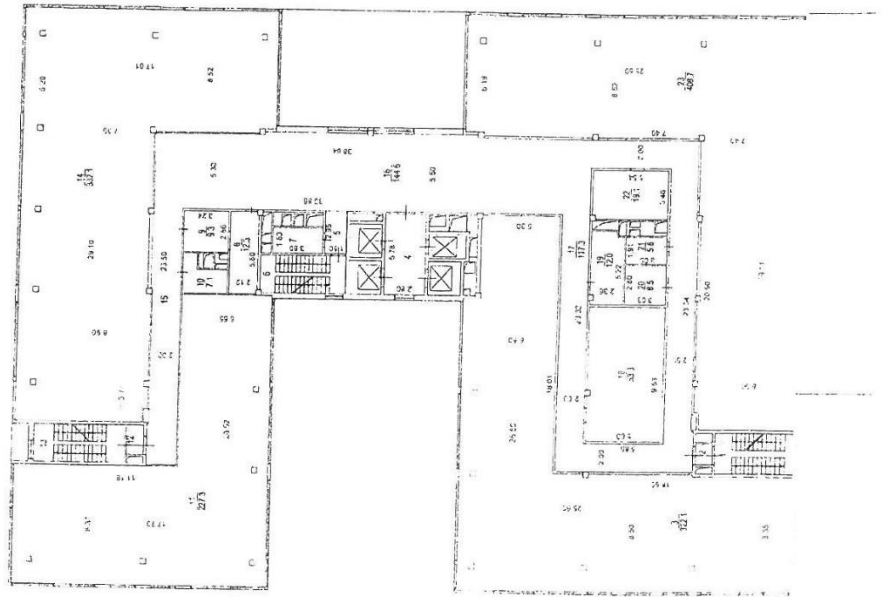
VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

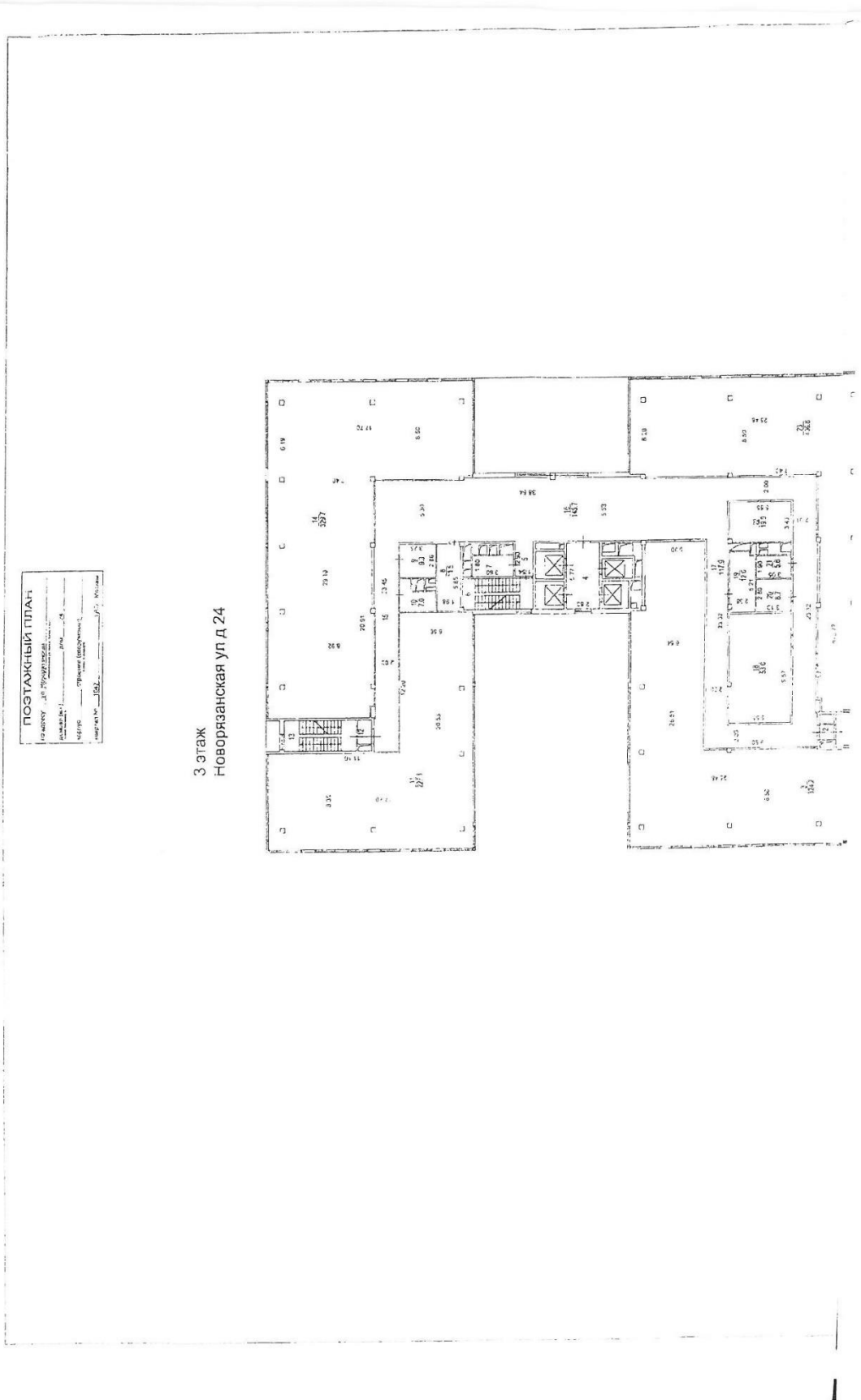
№№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте					Выполнено:			
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	г.	г.	г.
						Ремонт	Смена	Ремонт	Смена				
1	Фундаменты	куб.м											
2	Стены	куб.м											
3	Стены	кв.м											
4	Перегородка дерев.	кв.м											
5	Перегородка несгораем.	кв.м											
6	Перекрытия	чердачные	кв.м										
7		междуэтажные	кв.м										
8		санузлов	кв.м										
9		подвальные	кв.м										
10	Крыша	стропила	кв.м										
11		обрешетка	кв.м										
12		кровля	кв.м										
13	Крыша	водосточн. трубы	п/м										
14		внутрен. водосток	п/м										
15	Полы	дощатые	кв.м										
16		паркетные	кв.м										
17		линолиум или синт.	кв.м										
18		плиточные	кв.м										
19	прочие	кв.м											



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 ГО. ЗАКАЗЧИК — ЗАО «РВМ КАПИТАЛ»
 ГО. ЗАКАЗЧИК — Д.У. «ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РВМ КАПИТАЛЬНЫЙ»»
 ГО. ЗАКАЗЧИК — Д.У. «ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РВМ КАПИТАЛЬНЫЙ»»
 ГО. ЗАКАЗЧИК — Д.У. «ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РВМ КАПИТАЛЬНЫЙ»»
 ГО. ЗАКАЗЧИК — Д.У. «ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РВМ КАПИТАЛЬНЫЙ»»

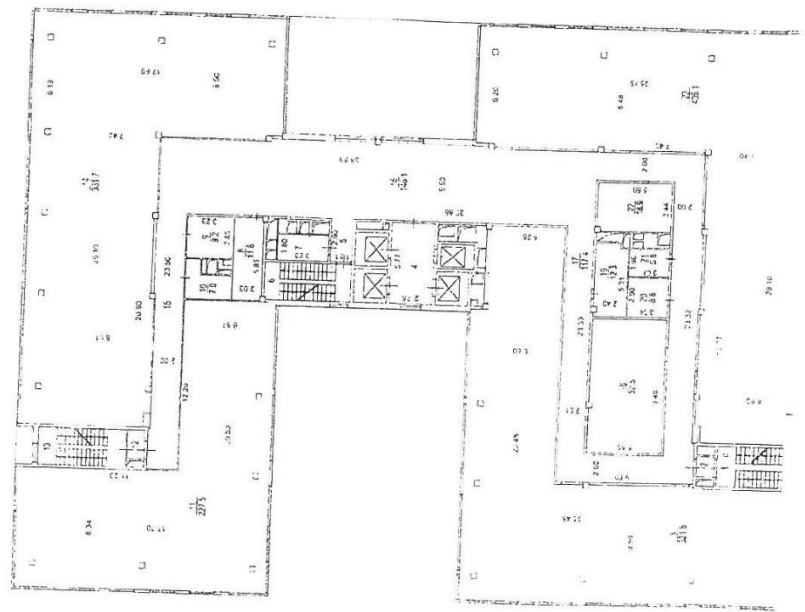
2 этаж
 Новорязанская ул д 24





ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 Объект: 4 этаж
 Адрес: Новорязанская ул. Д. 24
 Дата: 24.12.2019
 Составитель: [Имя]
 Проверил: [Имя]

4 этаж
 Новорязанская ул. Д. 24



		Всего листов 28
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
Титульный лист	регистрационный № _____	
	(подпись) _____	(инициалы, фамилия) _____
	« _____ » _____ г.	
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления:		
<input checked="" type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания		
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____		
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ в связи с образованием части здания		
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:		
Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ» <small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>		
Подпись <u>Генеральный директор Пескова Евгения Викторовна</u>	Дата «22» ноября 2013 г.	
<i>Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ</i>		
3. Сведения о кадастровом инженере:		
Фамилия, имя, отчество: Хусяинов Эмиль Хайдарович		
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера: 1027739606322, № МА-15-06/1 от 14.07.2005 г.		
Контактный телефон: 8-926-120-22-22		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Москва, Малый Гнезниковский пер., д. 9, стр. 7 E_khusainov@mosgorbti.ru		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: Государственное унитарное предприятие города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации		
Подпись 	Дата «20» ноября 2013 г.	
<i>Место для оттиска печати кадастрового инженера</i>		

Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Содержание

№ п/п	Разделы технического плана здания	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3	Описание местоположения здания на земельном участке	5
4	Характеристики здания	6
5	Заключение кадастрового инженера	7
6	Схема геодезических построений	8
7	Схема расположения здания на земельном участке	9
8	Чертеж контура здания	10
9	Приложение	-
-	Декларация об объекте недвижимости	-
-	Листы проектной документации. Часть Архитектурно-строительная. РТП4х1000кВА	-
-	Копия разрешения на строительство	-
-	Копия распоряжения об утверждении адреса здания РТП	-

Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Декларация об объекте недвижимости	-, 20.11.2013
2	Проектная документация	№ 15/04-2007-АС1, 25.11.2009

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания Система координат Московская

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	GPS1 OMC	2 разряд	11622.27	10537.02
2	GPS2 OMC	2 разряд	11593.38	10532.60

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	GNSS – приемник спутниковый геодезический многочастотный TRIUMPH-1	US.C.27.002.A №34589, от 30.12.2008 от 27.06.2008	Свидетельство о поверке № 0026548, выдано 05.02.2013г., действительно до 05.02.2014г.
2	Тахеометр электронный Leica FlexLine TS06 PLUS R500 5" arctic	СН.С.27.070.A №44840, от 15.12.2011	Свидетельство о поверке № Н1359406, выдано 29.03.2013г., действительно до 29.03.2014г.

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1	Геодезический метод (полярный)
-	2	Геодезический метод (полярный)
-	3	Геодезический метод (полярный)
-	4	Геодезический метод (полярный)

2. Точность определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
-	1	$Mt = \sqrt{(M_{ср}^2 + mt^2)}$; $Mt = \sqrt{(0.10^2 + (0.02^2 + 5^2/206265^2 \times 8.92^2))} = 0.10$
-	2	$Mt = \sqrt{(M_{ср}^2 + mt^2)}$; $Mt = \sqrt{(0.10^2 + (0.02^2 + 5^2/206265^2 \times 8.92^2))} = 0.10$
-	3	$Mt = \sqrt{(M_{ср}^2 + mt^2)}$; $Mt = \sqrt{(0.10^2 + (0.02^2 + 5^2/206265^2 \times 8.92^2))} = 0.10$
-	4	$Mt = \sqrt{(M_{ср}^2 + mt^2)}$; $Mt = \sqrt{(0.10^2 + (0.02^2 + 5^2/206265^2 \times 8.92^2))} = 0.10$

Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Описание местоположения здания на земельном участке

Сведения о характерных точках контура здания

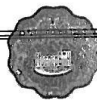
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
-	1	11613.44	10543.28	0.10
-	2	11611.50	10553.16	0.10
-	3	11596.43	10550.19	0.10
-	4	11598.42	10540.32	0.10
-	1	11613.44	10543.28	0.10

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Характеристики здания

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	77:01:0003018:100
4	Адрес (описание местоположения) здания	
	Субъект Российской Федерации	Г. Москва
	Муниципальное образование	-
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул Новорязанская
	Номер дома	д 24
	Номер корпуса	-
	Номер строения	строен 2
	Иное описание местоположения	-
5	Назначение здания	Нежилое здание
6	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	-
7	Материал наружных стен здания	Монолитные
8	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	2011
9	Общая площадь здания (Р), м2	132.6



01 95 07 0004602

Лист № 7

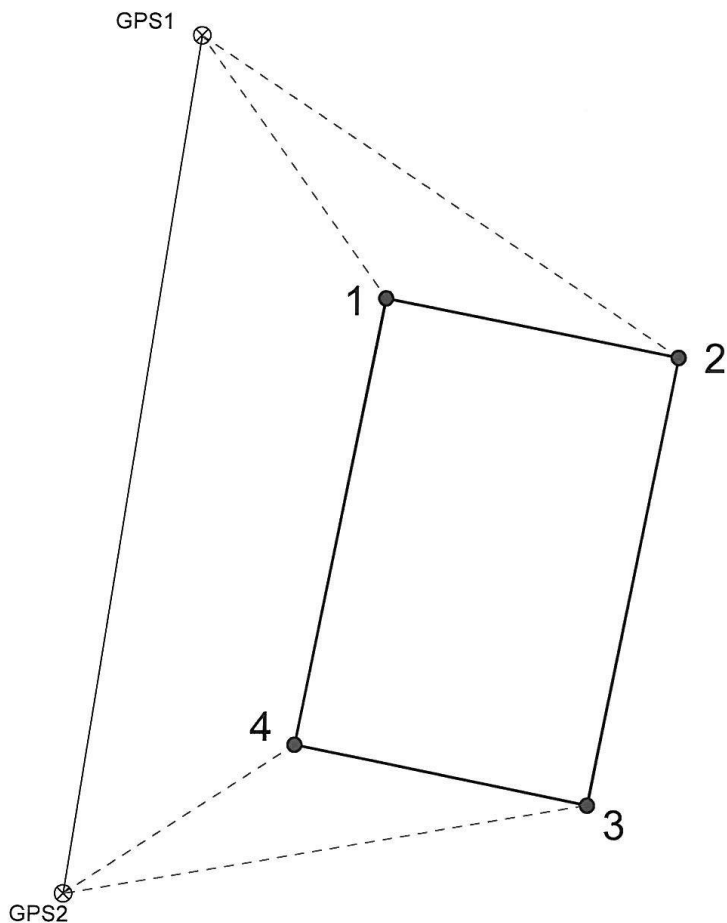
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ**Заключение кадастрового инженера**

Технический план подготовлен по итогам кадастровых работ в результате натурного обследования с целью постановки на государственный кадастровый учет объекта (нежилое здание) по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д.24, стр.2. Адрес объекта учета утвержден распоряжением префектуры Центрального административного округа города Москвы № 2608-р от 04.08.2010 г. Технический план составлен на основании декларации об объекте недвижимости, а также на основании проектной документации, предоставленной заказчиком.

Координаты пунктов ОМС были получены в результате геодезических спутниковых измерений и применения корректирующей информации СНГО, предоставленной Государственным унитарным предприятием города Москвы "Московский городской трест геолого-геодезических и картографических работ", согласно договору № 8/10028-13 от 21.01.2013.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема геодезических построений



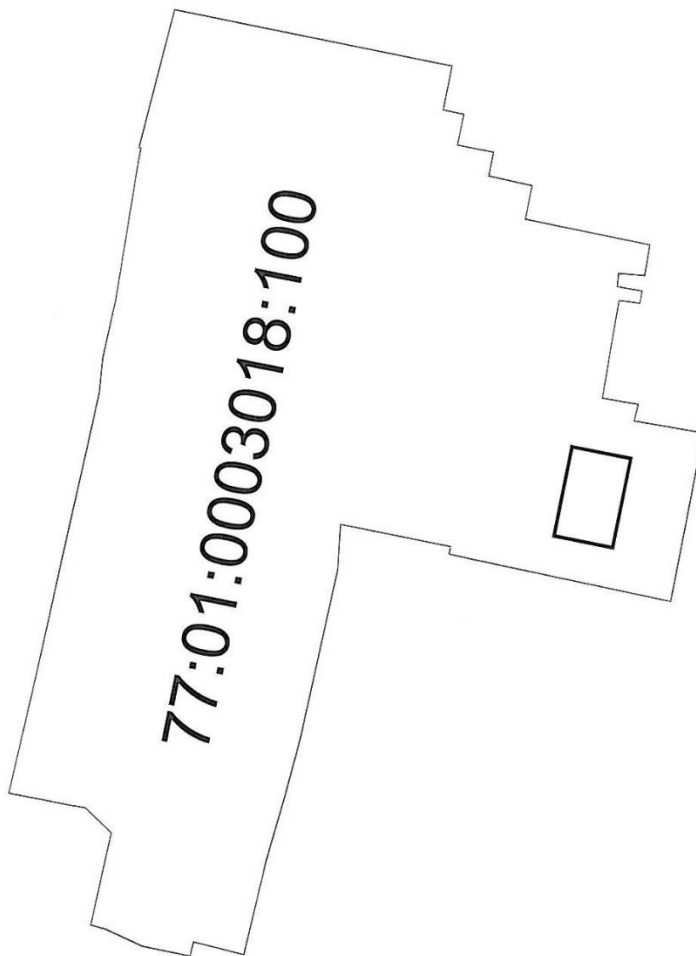
Условные обозначения:

- 4 - характерная точка контура здания;
- - контур здания;
- ⊗ GPS2 - пункт опорной межевой сети (ОМС);
- - - - - направление выполненных измерений на характерные точки контура здания;
- - линии хода;

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема расположения здания на земельном участке

Новорязанская улица



Условные обозначения:

77:01:0003018:100 - кадастровый № земельного участка;

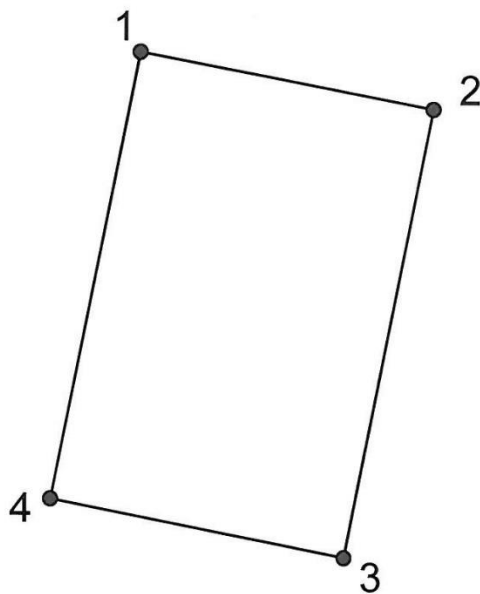
— - контур здания;

— - граница земельного участка;

ул.Новорязанская - наименование улицы ;

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура здания



Условные обозначения:

- 4 - характерная точка контура здания;
- - контур здания;

Масштаб 1:200

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение N 1
 к приказу Министерства
 экономического развития РФ
 от 13 декабря 2010 г. N 628

Декларация об объекте недвижимости

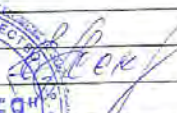
Лист N 1

1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости										
Субъект Российской Федерации г. Москва										
Муниципальное образование	тип	район								
	наименование	Басманный								
Населенный пункт	тип	город								
	наименование	Москва, 105066								
Наименование некоммерческого объединения граждан -										
Улица (проспект, переулок и т.д.) улица Новорязанская										
Номер дома (владения, участка)		2	4	-	-	Номер корпуса (строения)		2	-	-
Иное -										
2. Вид и назначение объекта недвижимости										
2.1. Вид объекта недвижимости										
здание		V	сооружение						-	
помещение		-	объект незавершенного строительства						-	
2.2. Назначение здания										
жилой дом		-	нежилое здание		V	многоквартирный дом			-	
2.3. Назначение помещения										
жилое		-							-	
2.4. Вид жилого помещения										
квартира		-	комната			-				
2.5. Назначение сооружения										
-										
3. Кадастровый номер										
земельного участка (участков) 77:01:0003018:100										
-										
-										
-										
здания (сооружения)		-								
Квартиры		-								

Лист N 2

Техническое описание объекта недвижимости													Здание				
общая площадь (кв. м)	132,6			Этаж									-				
количество этажей, в том числе подземных				1													
год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства							2	0	1	1							
Материал наружных стен здания																	
кирпич	-	бетон		V	камень		-	деревянный			-						
прочий	-	смешанный		-													
Правообладатель объекта недвижимости													-				
5.1. Физическое лицо													-				
Фамилия													-				
Имя													-				
Отчество (указывается при наличии)													-				
Вид и номер документа, удостоверяющего личность													-				
Выдан													-				
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания																	
Почтовый индекс				-	-	-	-	-	-	-							
Субъект Российской Федерации													-				
Город													-				
Район													-				
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)													-				
Улица (проспект, переулок и т.д.)													-				
Номер дома (владения, участка)				-	-	-	-										
Номер корпуса (строения)				-	-	Номер квартиры		-	-	-	-						
Адрес электронной почты													-				
5.2. Юридическое лицо																	
Полное наименование																	
Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»																	
ОГРН				1	0	2	7	7	0	0	5	7	4	2	9	6	-
дата государственной регистрации				1	8	0	9	2	0	0	1						
ИНН				7	7	1	4	2	2	7	8	3	5	-	-	-	-
страна регистрации (инкорпорации)																	
Дата регистрации				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Регистрационный номер				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Почтовый индекс				1	0	5	0	6	6								
Почтовый адрес																	
Субъект Российской Федерации													г. Москва				
Город													Москва				
Район																	

Лист N 3

Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -			
Улица (проспект, переулок и т.д.) ул. Новая Басманная			
Номер дома (владения, участка)	2	9	- -
Номер корпуса (строения)	2	-	-
Адрес электронной почты peskova@zdi.ru			
5.3. Публичное образование			
5.3.1. Российская Федерация	-		
5.3.2. Субъект Российской Федерации	-		
Полное наименование -			
5.3.3. Муниципальное образование	-		
Полное наименование -			
5.3.4. Иностранное государство	-		
Полное наименование -			
6. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости			
Генеральный директор ЗАО «ОЛМИНЕЯ» Пескова Евгения Викторовна			
Дата рождения 11.04.1970г.			
Паспорт серии 45 03 803769 код подразделения 772-087			
Выдан 27.09.2002г. РОВД «Митино» гор. Москвы			
Адрес проживания гор. Москва, ул. Митинская д. 21, корп. 1, кв.155			
7. Правоустанавливающие документы на объект недвижимости			
Разрешение на строительство RU 77107000-003841 от 02.09.2009г.			
Проект. 15/04-2007-АС1. РД Электроснабжение административно-делового комплекса. Часть: Архитектурно-строительная. РТП 4x1000кВА.			
«Распределительный пункт 10 кВ совмещенный с трансформаторной подстанцией 4x1000кВА».			
Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю			
Генеральный директор ЗАО «ОЛМИНЕЯ»			
Дата	20.11.13	Подпись	
Расшифровка подписи	Пескова Е.В.		



мент
часть
прект
ИНЕ
ва Е.

Общество с ограниченной ответственностью
«Галфорт»

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
«ОЛМИНЕЯ»
Е.В. Пескова



РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Электроснабжение административно-делового
комплекса.**

(г. Москва, Басманный переулок, владение 29-
ул. Новорязанская 26-28)

15/04-2007-АС1

**Часть: Архитектурно-строительная.
РТП4x1000кВА.**

Заказчик: ЗАО «Олминей».

Главный инженер проекта

Н.А.Свириденко

*Лицензия на право осуществления
проектных работ для строительства
Д156680 регистрационный номер 6924-Ц
от 15 августа 2002г.*

ООО "СтройПрофи М"
«В производство работ»
Технический директор Тулин С. В.
25.08.2007 г.

Москва
2007
ООО "СтройПрофи М"
«В производство работ»
Технический директор
23 СЕН 2009



Хусьяинов Э.Х.



ЛИЦЕНЗИЯ

Д 655987 Эю.1

Регистрационный номер: 7 ноября 2005 г.

ГС-1-99-02-26-0-7704241911-031817-1

Федеральное агентство по строительству
и жилищно-коммунальному хозяйству

разрешает осуществление

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ I И II УРОВНЕЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С ГОСУДАРСТВЕННЫМ СТАНДАРТОМ**

Общество с ограниченной ответственностью
«ИФОР»

ОГРН 1027739909768 ГРН 2014704029502
119146, г. Москва, Комсомольский проспект, д. 23/корп. 2

Лицензия выдана на основании приказа Федерального агентства
по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству
от 7 ноября 2005 г. № 43/5

Область действия лицензии: территория Московской Федерации

Состав деятельности: указана оборотом

Срок действия лицензии: 7 ноября 2010 г.
Руководитель Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству



С.И. Крузлик

СЕРГЕЙ ВЕРНА

Идентификационный номер: 7704241911

ГС-1-99-02-26-0-7704241911-031817-1

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ II УРОВНЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
РАЗРАБОТКА РАЗДЕЛОВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ И ИХ КОМПЛЕКСОВ
ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ, СЕТИ И СИСТЕМЫ
 Отопление, вентиляция, кондиционирование
 Электроснабжение до 10 кВ включительно
 Электрооборудование, электроосвещение
 Связь и сигнализация
 Радиофикация и телевидение
 Диспетчеризация, автоматизация и управление инженерными системами
СПЕЦИАЛЬНЫЕ РАЗДЕЛЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
 Системы пожаротушения, пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре, противодымной защиты, эвакуации людей при пожаре
 Системы охранной сигнализации, видеонаблюдения и контроля
СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗРЕШАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ И ИХ КОМПЛЕКСОВ
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИЯХ С ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИМИ УСЛОВИЯМИ
 I категории сложности (простые)



Хусяинов Э. Х.

ОТ : _____ ФАКС NO. : _____ МАЙ. 14 2007 12:58 СТР

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"МОСКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЬВАЯ КОМПАНИЯ"
Форма №1

се редуци...

СЛУЖБА ПРИСОЕДИНЕНИЙ
113035 Москва, ул. Садовническая, 36
Центральный ул. Садовническая, 22 с 9.00 до 12.00 с 13.00 до 16.00
Справочный тел.: канцелярия 957-3169. группа диспетчеров 957-2294

Приложение №1
к договору № ПМ-07/10956-06
от 21 июля 2006

№ 418-17- 3 р/ 10956 от 12 МАЯ 2007
Выд. № 1006 I от 23.06.2006
Разрешение ОАО "МОЭСК" № 34-09/3427 от 27.07.2006

Копия: 3 району
ОАО "Мосэнергосбыт"
Управляющее Ростехнадзора по г. Москве
электросети филиал ОАО "МОЭСК"

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

на присоединение мощности к сети ОАО "Московская городская электросетевая компания"
(далее "Компания")

Присоединение устанавливаемой мощности кВт: 3500
одновременной загрузки кВА: 2800
для электроснабжения административно-делового комплекса

по адресу: ул. Н. Басманная, владение 29 - ул. Новорязанская, вл. 26-28

ООО "СтройПрофи М"
«В производстве работ»
Технический директор Тулин С. В.
25 июля 2008
200 г.

Необходимо выполнить следующий основной объем работ:

1. Построить, оборудовать и наладить новую РТП филиала по индивидуальному проекту согласованному главным инженером "Компании" и Управлением Ростехнадзора по г. Москве в РТП смонтировать и наладить устройства РЗА, в т.ч. Устанавливать трансформаторы мощностью по проекту кВА номинальным напряжением 10 / 0,4 кВ, схема и группа соединения обмоток Δ / Ум-11, вид переключения соединений ПБВ±2х2,5% с 5 анцапками. Место постройки РТП и привязку ее наладкам согласовать с районом "Компания", районным архитектором, заказчиком и т.п. Ток замыкания на землю для расчета защитных устройств принимать равным 250 А.
2. При реконструкции РЦРПЦ/ПЦПЦ определить состояние контуры заземления в соответствии с п.5.10.6, 111 Э. Сопротивление контура должно быть не более 0,5 Ом.
3. Проложить питающие кабельные линии 10 кВ сечением мм² АПв...-3 (1х240)/50
От РУ 10 кВ ПС 396 из ячейки № 2 (взвеса РТП 12246) до РТП № нов.РТП в кол-ве 1 ПКЛ
3.1. От РУ 10кВ ПС 682 из ячейки 17 (при условии переоборудов. ее в двухкабельную) до РТП в кол-ве 1 ПКЛ.
3.2. От РУ 10кВ ПС 682 из яч.29 (при условии переоборудов. ее в двухкабельную) до РТП 12246 в кол-ве 1 ПКЛ.
4. Проложить кабельные линии 10 кВ между РТП сечением мм² АПв...-3 (1х240)/50
От РТП № 14151 до РТП № новой в кол-ве 1 КЛ
5. В РТП № 14151, новой РЗА. ТМ, ТС, в т.ч. оборудовать и наладить проектное количество устройств с выполнением и устройством. Объем работ получить в районе "Компания"

ООО "СтройПрофи М"
«В производстве работ»
Технический директор Тулин С. В.
25 июля 2008
200 г.

Тулин С. В.
Тулькин Э. Х.

ОТ :

Файл: NO. :

МЯЙ. 14 2007 12:59 СТР

6. Построить и оборудовать ТП №
в кол-ве шт.

Установить трансформаторы мощностью кВА, номинальным напряжением /0,4 кВ
схемы и группа соединения обмоток Δ/Ун-11, вид переключения соединитель - ПБВ±2х2.5% с 5 анцалфами.

7. Продолжить распределительные кабельные линии 10 кВ сечением мм²
для включения ТП между двумя РТП по двух лучевой схеме кольцевого типа в соответствии с согласованной комплексной
схемой электроснабжения № , разработанной
В схеме предусмотреть прокладку РКЛ 10 кВ:

Все ранее выданные ТУ аннулируются.



8. Ток трехфазного короткого замыкания (Т.К.З.) в РУ принять равным
ЦП (за реактором) кА.

РП(РТП) кА.
Перед началом проектирования значения Т.К.З. уточнить у владельцев ЦП, РП (РТП), ТП. В сооружаемых ЦП, РП (РТП), ТП значения Т.К.З. получить у "Заказчика" по строительству. Конкретное значение Т.К.З. рассчитывается проектировщиком с учетом схемы, параметров сети.

9. При проектировании и выборе сечения КЛ провести расчет термической устойчивости экрана в режиме двойного замыкания «на землю», при необходимости, выбрать кабель удовлетворяющий параметру термической стойкости экрана
10. Прокладку линий кабелем 1 кВ от новой РТП , установку и монтаж вводного кабельного устройства напряжением 380/220 В выполнять по согласованному проекту. Необходимые требования для проектирования и строительства сетей 0,4 кВ малоэтажной застройки коттеджного типа отражено в приложении №2.
11. Проектирование и строительство сетей по ТУ осуществлять после подтверждения собственником центра питания и номеров ячеек. Условия и объем работ по присоединению ПКЛ и ячейки РУ 6-20 кВ ШП (ЛС, КТП, ТЭЦ), их монтаж и наладку, и необходимые данные для проектирования получить у владельцев ЦП (ЛС, КТП, ТЭЦ).
12. Граница разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между «Компанией» и Потребителем, между «Компанией» и сетевой или генерирующей Компанией отражается в Рабочем проекте. Оформить АРБЦиЭО между «Компанией», сетевой сетевой или генерирующей и бытовой Компанией, между «Компанией», Потребителем и бытовой Компанией, а также Приложение №2 к АРБЦиЭО для субабонентов.
13. На границе разграничения между «Компанией» и сетевой сетевой или генерирующей Компанией, между «Компанией» и «Потребителем» организовать суммирующий расчетный учет вставленной в сеть или из сети «Компанией» электроэнергии (мощности) и показателей качества (ПКС). Проект АИИС КУЭ согласовать с заинтересованными организациями.
14. Реконструкция и ликвидация действующих энергообъектов возможна только после заключения соглашения и компенсации потерь с ОАО «Московская городская электросетевая компания». Соглашение о ликвидации потерь с ОАО «Московская городская электросетевая компания» должно быть заключено до начала работ по реконструкции или ликвидации энергообъектов.

15. Срок действия ТУ 3 год.

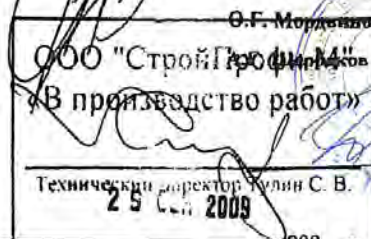
16. Необходимые требования для проектирования отражены в приложении №1. Для строительства сетей 0,4 кВ малоэтажных застроек коттеджного типа в приложении №2, на организационно-расчетный учет в приложении №3.

Директор по присоединениям и перспективному развитию

Начальник СП

Исполнитель:

[Handwritten signature]



О.Г. Мордвинцев
Технический директор Тулин С. В. Муслюмов Э.Х.

28 МАЙ 2007 12:49

СТРОЙ ПРОФИ М

(495) 2215538

с 3

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"МОСКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЬЕВАЯ КОМПАНИЯ"

СЛУЖБА ПРИСОЕДИНЕНИЙ

113035 Москва, ул. Садовническая, 36
Приним заявок: ул. Садовническая, 22 с 9.00 до 12.00 с 13.00 до 16.00
Справочные тел.: контактный 957-3169, группа приема 957-2395

Приложение №1
к договору № ПМ-07/10956-06

от 21 ИЮН 2006

№ 418-17- 3 р/ 10956 от 13 МАР 2007
Ваш № 1906-1 от 23.06.2006
Разрешение ОАО "МОЭСК" № 34-09/3427 от 27.07.2006

Копия: 3 району
ОАО "Мосэнергосбыт"
Управление Ростехнадзора по г. Москве
электросетевым филиал ОАО "МОЭСК"

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

на присоединение мощности к сети ОАО "Московская городская электросетевая компания"
(далее "Компания")

Присоединение установленной мощности кВт: 3500
одновременной нагрузки кВА: 2800
для электроснабжения административно-делового комплекса

ООО "СтройПрофи М"
«В производстве работ»

по адресу: ул. Н. Басманная, владение 29 - ул. Новорязанская, вл. 26/28 Технический директор Тулин С. В.

Необходимо выполнить следующий основной объем работ:

1. Построить, оборудовать и ввести в эксплуатацию новую РТП фонда по индивидуальному проекту согласованному главным инженером "Компании" и Управлением Ростехнадзора по г. Москве в РТП смонтировать и ввести устройства РЗА, в т.ч. Установить трансформаторы мощностью по проекту кВА, номинальным напряжением 10 / 0,4 кВ, схема и группа соединения обмоток А / Ун-11, вид переключающих соединений - ПБВ-2х2,5% с 5 амперфами. Место постройки РТП и призывку ее: надлежит согласовать с районом "Компания", районным архитектором, закатчиком и т.д. Так замыкания на землю для расчета замыкающих устройств принимать равным 250 А.
2. При реконструкции РД, РТП, ТП определить состояние планшета заземления в соответствии с п.5.10.6. ПТЭ. Сопротивление контура должно быть не более 0,5 Ом.
3. Проложить питающую кабельную линию 10 кВ сечением мм² АПв...-3 (1х240)/50

- От РУ 10 кВ ПС 396 из ячейки № 2 (взамен РТП 12246) до РТП № нов.РТП в кол-ве 1 ПКЛ
- 3.1. От РУ 10кВ ПС 682 из ячейки 17 (при условии переоборуд.се в двухкабельную) до нов. РТП в кол-ве 1ПКЛ.
- 3.2. От РУ 10кВ ПС 682 из яч.29 (при условии переоборуд.се в двухкабельную) по РТП 12246 в кол-ве 1ПКЛ.

4. Проложить кабельную линию 10 кВ между РТП, сечением мм² АПв...-3 (1х240)/50

От РТП № 14151 до РТП № новой в кол-ве 1 ПКЛ
10225
Начальник С/П
ОАО "Московская городская электросетевая компания"
А.Г.Шербинкин

ООО "СтройПрофи М"
«В производстве работ»
Технический директор: Тулин С. В.
29 СЕН 2006 200 г.

5. В РТП № 14151, новой РЗА, ТМ, ТС, в т.ч.

25.05.07

Объем работ получить в районе "Компания".

Хусьянов Э. Х.

Рабочая документация

Технические решения, принятые в рабочих чертежах соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Главный инженер проекта



Н.А.Свириденко

ООО "СтройПрофи М"
 «В производство работ»
 Технический директор Тулин С. В.
 « 25 СЕН 2009 200 г.

ООО "СтройПрофи М"
 «В производство работ»
 Технический директор Тулин С. В.
 23 СЕН 2009 200 г.

по состоянию на (эк. N)

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№				Заказчик: ЗАО "Олимпик" 15/04-2007-АС1		
						Владелец объекта административно-делового комплекса. Адрес: в.Москва, ул.Н.Басманная, Бldение 29; ул.Новорязанская, Бldение 28-28		
	Изм.	№	зач.	Лист	№	док.	Подпись	Дата
	Разработал	Воскресенская						
	Проверил	Карпов						
	Н.контр.	Калянова						
	Главинженер	Александров						
	ГАП	Пташк						
	ГИП	Свириденко						
			Распределительный пункт 10 кВ соединенный с трансформаторной подстанцией 4х1000 кВА			Стадия	Лист	Листов
			Общие данные			Р	1.1	1.8
			ООО "ТАЛФОРТ"					



Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Формат	Примечание
	Титульный лист.		
1	Общие данные.	A 4 x 5	
2	Монтажный план на отм. 0.180.	A 2	
3	Разрезы 1-1 и 2-2.	A 2	
4	Фасады 1-2; 2-1; А-Б; Б-А. План кровли. Узлы.	A 3 x 6	
5	Фундаментная плита. Армирование.	A 2	
6	Схема раскладки труб в подполье.	A 1	
7	Стены подполья. Армирование. Стены и перегородки РТП.	A 3 x 9	
8	Схема раскладки щитов и балок на отм. 0.180.	A 2	
9	Схема раскладки щитов и балок на отм. +1.080.	A 1	
10	Перекрытия и покрытие. Армирование.	A 1	
11	Перекрытия и покрытие. Сечения 1-1 ÷ 5-5.	A 2	
12	Расчет каркаса дебаркадера	A 3	
13	Конструкция дебаркадера. Ограждение.	A 3	
14	Конструкция дебаркадера. Узлы каркаса.	A 3	
15	Конструкция дебаркадера. Каркас.	A 3	
16	Конструкция дебаркадера. Лестничный марш.	A 3	
17	Щит ПМ1, ПМ4 (800x800)	A 4	
18	Щит ПМ6, ПМ7 (900x700)	A 4	
19	Лестница металлическая Л-1	A 4	
20	Лестница-стремянка ЛС-2	A 3	
21	Конструкция вентрешеток ЖР1, ЖР2	A 3	
22	Ворота В-1	A 3	
23	Ворота В-1. Конструкция замка МКС.	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ООО "СтройПрофи М" «В производство работ»</p> <p><i>[Подпись]</i> Секретарь Тулин С. В.</p> <p>25.12.2019</p> </div>	
24	Ворота В-1. Конструкция шпингалета.		
25	Дверь Д-1		
26	Конструкция задвижки.		
27	Распашная дверь (1000x2200h)	200 г.	
28	Защитный барьер силового трансформатора	A 3	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>№1</p> <p>15/04-2007-АС1</p> <p>Хусинов Э.Х.</p> </div>			Лист 1.2

ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ.

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

- 1.1. Проект РТП из монолитного железобетона 4х1000 кВА разработан для строительства в г.Москве в соответствии с "Техническими условиями" №418-17-Зр/10956 от 13.03.07 г.
- 1.2. Расположение здания на площадке строительства см. Генплан, чертеж 24/2006-ГП ЗАО "СИТИ-АРХ" от 01.07.07 г.
- 1.3. Условная отметка чистого пола 0.000 соответствует абсолютной отметке 139.60.
- 1.4. Здание РТП без постоянного обслуживающего персонала, инженерно-техническое оборудование здания разработано в соответствующих частях проекта.
- 1.5. В настоящий альбом включены строительные чертежи подземной и наземной части здания.
- 1.6. Здание выполнено из строительных конструкций I-й и II-й степени огнестойкости.
- 1.7. Фундамент на естественном основании для непучинистых грунтов с расчетным давлением R=250 КПа.
- 1.8. Расчетный уровень грунтовых вод расположен ниже отметки подошвы фундамента.
- 1.9. Все работы производить в соответствии с проектом производства работ с соблюдением СНиП 3.01.01-85*, СНиП 3.03.01-87, СНиП III-18-75, 3.02.01-87, СНиП 3.04.01-87, СНиП 12-03-99, СНиП 12-03-2001 и СНиП 12-04-2002.

2. ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ

- 2.1.2.1. Разработку котлована производить механизированным способом с недобором 100-150 мм до отметки низа песчаной подготовки в соответствии СНиП 3.02.01-87.
- 2.2. Зачистку дна котлована и уплотнение производить вручную непосредственно перед укладкой бетонной подготовки.
- 2.3. Открытый котлована должен быть освидетельствован комиссионно с уточнением типа подстилающих грунтов.
- 2.4. Бетонную подготовку устраивать на сухом фундаменте с гидроизоляцией поверхности под устройство наплавленной гидроизоляции.
- 2.5. Засыпку лазах наружных стен производить песком с послойным уплотнением вибротрамбовками и поливом водой с коэффициентом уплотнения K=0.98 после устройства гидроизоляции и ввода подземной части здания.

ООО "Свирденко" (Инициалы)
 (в производство работ)
 25 КОН 2009 2009 г.

Согласовано:

Изм. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

				Заказчик: ЗАО "Олинея"	15/04-2007 АС
				Электроснабжение административно-делового комплекса	
				Адрес: ул. Н. Басманная, владение 29	
				ул. Новорязанская, владение 26-28	
Изм. К.эч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	
Разработал	Труфанова		<i>[Signature]</i>		
Проверил	Пташко		<i>[Signature]</i>		
Контр.	Калянова		<i>[Signature]</i>		
Глиньжер	Александров		<i>[Signature]</i>		
ГАП	Свириденко		<i>[Signature]</i>		
ГИП	Пташко		<i>[Signature]</i>		
				Распределительный пункт 10 кВ совмещенный с трансформаторной подстанцией 4х1000 кВА	Стация Лист Листов
				Общие указания	№1 ООО "ГАЛФОРТ"

Хусянина

33-9,

3. ФУНДАМЕНТЫ.

- 3.1. Фундамент - железобетонная плита, толщиной 300 мм В25 ГОС на естественном основании.
- 3.2. Горизонтальная гидроизоляция подвала - оклеечная, наплавляемая в два слоя по бетонной подготовке, испытания по СНиП III-12-69 п.8-4.
- 3.3. Вертикальная гидроизоляция подвала - оклеечная двухслойная по стенам до уровня выше планировки на 350 мм.
- 3.4. По засыпаемым поверхностям гидроизоляции устроить защитную стенку из плоского шифера, кирпичной кладки в половину кирпича, ЦСП или Delta MS.

4. КОНСТРУКТИВНАЯ ЧАСТЬ.

- 4.1. Наружные стены толщиной 250 мм, внутренние несущие перегородки толщиной 200 мм - монолитный железобетон В25 ГОСТ 26633-91
- 4.2. Плита кровли - монолитная железобетонная плита, толщиной 120 мм, бетон В25 ГОСТ 26633-91.
- 4.3. Класс бетонных поверхностей под окраску - А6 по ГОСТ 13015.0-83.
- 4.4. Кровля рулонная наплавляемая (3 слоя флиззола) без организованного водоотвода. Гидроизоляцию испытать по СНиП-III-12-69, п.8-4.
- 4.5. Несущие поверхности закладных элементов должны находиться в одной горизонтальной плоскости и быть параллельными. Неровность, небуших поверхностей не должна превышать 1 мм на 1 м длины, но не более 5 мм по всей длине.

5. ОТДЕЛКА ЗДАНИЯ.

- 5.1. Фасадные поверхности наружных стен - окрасить масляной краской в соответствии с колористическим паспортом.
- 5.2. Все маталлические изделия окрасить ПФ-115 в два слоя.
- 5.3. Внутренняя отделка - все поверхности, кроме потолка, окрасить водозмульсионной краской светлых тонов.
- 5.4. Конструкция полов РТП должна исключать образование цементной пыли.
- 5.5. Устройство чистого пола выполнять после устройства заземления по чертежам марки ЭС.

Основные строительные показатели.

Площадь застройки, м2	182.4	Строительный объем, м3	1038.4
Общая площадь, м2	132.6	в т.ч.: подземная часть, м3	270.5
Количество этажей	1	надземная часть, м3	767.9
		Степень огнестойкости	I

Инв. № подл.	Изм. К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано:	Заказчик: ЗАО "Олимпия"	15/04-2007 АС
										Электроснабжение административно-делового комплекса Адрес: ул. Н. Басманная, владение 29 ул. Новорязанская, владение 26-28	Студия: Лист Листов
Разработал	Труфаново									Распределительный пункт 10 кВ совмещенный с трансформаторной подстанцией 4х1000 кВА	90
Проверил	Птошко									ООО "ГАЛФОРТ"	14
Инженер	Коляново									Общие указания	Формат А4
ГЛП	Свириденко										
ГИП	Птошко										

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по порядку	ОБОЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА	ЭТАЖНОСТЬ	КОЛИЧЕСТВО				ПЛОЩАДЬ м²				СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ м³		
			ЗДАНИЙ	КВАРТИР		ЗАСТРОЙКИ		ОБЩАЯ		ЗДАНИЙ	ВСЕГО		
				ЗДАНИЯ	ВСЕГО	ЗДАНИЯ	ВСЕГО	ЗДАНИЯ	ВСЕГО				
①	ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР	5-8	1	-	-	4198	4198	25760 (наземная)	7680 (подземная)	33440	110088 (наземная)	34819 (подземная)	144907
②	ЗДАНИЕ ТЕХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ И КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	1	1	-	-	187	187	132,6	132,6				

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

№	Наименование работ	Ед. измер.	Количество	
				Всего
		ва	0.96	0.96
1	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА	м²	4385	4385
2	ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ В ТОМ ЧИСЛЕ ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА В ТОМ ЧИСЛЕ ЗДАНИЯ ТЕХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ	м²	187	187
3	ПЛОЩАДЬ МОЩЕНИЯ	м²	1265	1265
4	ПЛОЩАДЬ АСФАЛЬТОБЕТОНА (ПРОЕЗДЫ И АВТОСТОЯНКИ)	м²	1489	1489
5	ПЛОЩАДЬ ГАЗОНОВ И ГРУНТОВЫХ ПОКРЫТИЙ В ТОМ ЧИСЛЕ ГАЗОНОВ В ТОМ ЧИСЛЕ ГАЗОННЫХ РЕШЕТОК	м²	3790	3790
6	ПРОТЯЖЕННОСТЬ ОГРАЖДЕНИЯ	м	1192	1192
		м	2598	2598
			318	318


ПРИМЕЧАНИЕ:
 В КАЧЕСТВЕ БАЗОВЫХ ТОЧЕК ПРИВЯЗКИ ЗДАНИЯ ПРИНЯТЫ:
 ТОЧКА "1" ПЕРЕСЕЧЕНИЯ ОСЕЙ "Ж" и "18"
 и ТОЧКА "2" ПЕРЕСЕЧЕНИЯ ОСЕЙ "Ж" и "16"

КОПИЯ ВЕРНА
 Генеральный директор
 ЗАО «ОЛМИНЕЯ»
 Е.В. Пескова



Хусьянов Э. К.

НЯТЫ :



**КОПИЯ
ВЕРНА**

**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**

ул. Бранская, д. 9, Москва, 121059; телефон/факс: (495) 240-03-12; e-mail: info@stroinadzor.ru, http://www.stroinadzor.ru
ОКПО №0150382; ОГРН 1067746784390; ИНН/КПП 773034420/773001001

Доп № **11884**

Кому: **ЗАО "ОЛИМЕЯ"**
юридическое лицо/физическое (индивидуальное) предприятие/для граждан, полное наименование организации/для физических лиц
 123087 Москва Хорошевское шоссе д.46, тел. 237-2080
 ИНН/КПП 7714227835/771401001
(для физических лиц не вписывать)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ **КУ 77107006-003841**

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ

№ 77-ГК/ **39 1 006502**

от **22.12.2009**

Подпись: *[Подпись]*

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
(полномочия государственного строительного надзора в соответствии с Законом города Москвы от 15.05.2005 № 24 "Об организации государственного строительного надзора в городе Москве")

в соответствии со статьями 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства:
(наименование объекта) **двухэтажный**

Общая площадь (кв.м.)	33440,0	Площадь участка (га)	0,96	Количество этажей:	5	Высота отметки (м):	33,60
Объем (куб.м.)	144907,0	в том числе подземной части (куб.м.)		Площадь застройки (кв.м.):	7+подвал	Общая площадь подземной части (кв.м.): 4750,0	
				Удельная стоимость 1 кв.м. площади (тыс. руб.):		253	
Средняя стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в базисных ценах 1998 г.):				Удельная стоимость 1 кв.м. площади (тыс. руб.):			

наименование объекта капитального строительства, реконструкция, расширение, капитальный ремонт на территории строительства, реконструкция

расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Новорязанская улица, вл. 26-28 ул. Новая Басманная вл. 29

наименование объекта капитального строительства с указанием кадастрового номера объекта недвижимости, кадастровый номер участка, кадастровый номер здания, кадастровый номер помещения

Срок действия: **настоящий документ действует до «21» декабря 2009 г.**

Заместитель председателя: *[Подпись]* **М.М. Сокуренко**
(расшифровка подписи)

«24» августа 2009 г.

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, ул.663, 2007 г. "ЭПО" №1

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ПРЕФЕКТУРА ЦЕНТРАЛЬНОГО
АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

04 августа 2010 г.

№

2608-р

Об утверждении адреса здания РТП –
Новорязанская ул., 24, стр.2КОПИЯ
ВЕРНА

В связи с окончанием строительных работ на объекте, строительный адрес: Новорязанская ул., вл.26-28; Новая Басманная ул., вл.29, руководствуясь Заключением по определению адреса объекта ГУП Главного Архитектурно-планировочного управления ТО «Басманное» от 05.07.2010 г. № 205/50, согласованным Центральным территориальным бюро технической инвентаризации, в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 03.02.1998 г. № 98-РМ «О едином порядке присвоения и регистрации адресов объектов недвижимости в г.Москве»:

1. Утвердить адрес – **Новорязанская ул., 24, стр.2.**
2. Главе управы Басманного района Кузнецову С.И. обязать владельца обеспечить объект домовым указателем.
3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на главу управы Басманного района Кузнецова С.И.

Префект ЦАО

А.О. Александров

01 1 06476



Хусяинов Э.Х.

Приложение к заключению
по определению адреса
№ 205/50 от 05.02.2019г.

КОПИЯ
ВЕРНА

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Наименование объекта: РТП для электроснабжения
административно-делового комплекса

Адрес: Новорязанская улица, 24, стр. 2

Округ: ЦАО

Заказчик: ТБТИ



Начальник ТО «Басманное»



М.А. Суркова
Юсупов Э.Х.



Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 28 листов



Исх. № 8/Н
От «26» 12 2019
На № _____
От «___» _____ 2019

Партнеру
АО «НЭО Центр»
А.Ф. Матвеевой

Справка

Настоящим ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный» (далее – Фонд) сообщает, что по состоянию на 26.12.2019 балансовая (первоначальная) стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав имущества фонда, составляет:

№	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Балансовая стоимость (первоначальная) без НДС
1	Помещение, назначение нежилое, кад.№ 77:04:0001005:5456, общая площадь 3 219,1 кв.м, номер на поэтажном плане:	77:04:0001005:5456	380 000 000,00
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 807,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2 – помещение II	77:01:0003018:2775	190 176 313,53
3	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 806,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 3 – помещение II	77:01:0003018:2776	190 050 408,02
4	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 804,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – помещение II	77:01:0003018:2777	189 870 784,56
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 150	77:01:0003018:4180	809 141,02
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 179,182,185,189,186,189,192,193,197,199,201	77:01:0003018:4190	8 896 148,89
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 280,282,284,286-288	77:01:0003018:4181	4 852 204,72
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 83,1 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 155,159,162, 165-167	77:01:0003018:4178	4 852 204,72
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 156,160, 163,168,170	77:01:0003018:4182	4 043 944,17
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 77,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 173, 175,177,180,183,187,190,194	77:01:0003018:4202	6 469 606,30
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 207,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 157,158,161,164,169,171,174,176,178,181,184,188,191,195	77:01:0003018:4197	11 321 811,02
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 39,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 198,200,202	77:01:0003018:4192	2 426 542,59
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,7 кв.м	77:01:0003018:4047	1 230 880,46

Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор



А.В. Володарский

М.К. Атаев +7 495 660 7030 (494)

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976



Исх. № Б/Н
От «26» 12 2019
На № _____
От « » _____ 2019

АО «НЭО Центр»

Справка

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 26.12.2019 г. на помещения, входящие в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", расположенные по следующим адресам:

Адрес	Общая площадь, кв. м
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	3 219,10
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	6 136,30

зарегистрированы долгосрочные договоры аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим данную информацию не раскрывать в Отчетах об оценке.

Ниже приведена информация о величине операционного дохода (все доходы от объекта за исключением эксплуатационных расходов), получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный":

№ п/п	Адрес	Арендуемые площади по Договору, кв. м.	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Расчетная ставка аренды, руб./кв. м/мес. без НДС	Расчетная ставка аренды, руб./кв. м/год без НДС	Арендный поток, руб./год, без НДС
1	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	3 219,1	24.07.2012	23.07.2027	1 974,8	23 697,6	76 284 834,4
		5 419,3	30.12.2013	10.12.2028	1 974,8	23 697,6	128 424 218,9
2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	11,7	01.01.2018	—	356,1	4 273,5	50 000,0
		705,3	09.09.2014	05.11.2029	1 188,2	14 258,3	10 056 373,6

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;
- 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 дорог, проездов, проходов, расположенных на прилегающей к Зданию территории;

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 3010181050000000976
БИК 044525976



- 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;
- электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация, организация пропускного режима в Здании, аренда кабельных линий системы связи и кабельных колодцев, эксплуатация межэтажных дверей;
- 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.

Согласно договору аренды нежилых помещений общей площадью 5 419,3 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, арендная ставка включает в себя:

- эксплуатационные расходы Арендодателя на содержание систем жизнеобеспечения Мест общего пользования, обслуживание и эксплуатацию прилегающей территории.

Коммунальные платежи городским службам в арендную плату не входят и оплачиваются арендатором отдельно.

Согласно договорам аренды нежилых помещений общей площадью 11,7 и 705,30 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, арендная ставка не включает в себя эксплуатационные расходы и коммунальные платежи городским службам и эксплуатирующим компаниям.

С уважением,

Заместитель Генерального директора –

Финансовый директор



А. В. Володарский

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Объекты-аналоги, используемые для определения рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/221271482/>

Здание, 1 896 м²
Москва, ЦАО, р-н Таганский, Тесинский пер., 4С1 На карте
📍 Китай-город - 10 мин. пешком

380 000 000 ₽
200 422 ₽ за м²

1 896 м² **5 этажей**
Площадь Этажность

АГЕНТАМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ. Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Китай-город. Продается отдельно стоящее здание 1630 м2 и двухэтажное здание 267 м2. Общая площадь зданий 1896 м2. Здание удачно расположено вблизи Серебрянской набережной, благодаря чему удобно выезжать на Садовое и Бульварное кольцо. Шаговая доступность от нескольких станций. Аренда земли под зданием до 2035 г.

Рентавик Real Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 1618 объектов

+7 915 082-91-06

СМС доставлены на б/д/т, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Технопарк Ренгва
Продажа офисного здания рядом с м. Марьино, 100 000 руб./м2. Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 152-84-21

Продажа помещений от 7,4 млн руб. От 40,5 кв. м. Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%. +7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru (группа компаний-комплексный-недвижимост-сервиспровадсва. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

1 896 м² **5 этажей**
Площадь Этажность

АГЕНТАМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ. Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Китай-город. Продается отдельно стоящее здание 1630 м2 и двухэтажное здание 267 м2. Общая площадь зданий 1896 м2. Здание удачно расположено вблизи Серебрянской набережной, благодаря чему удобно выезжать на Садовое и Бульварное кольцо. Шаговая доступность от нескольких станций. Аренда земли под зданием до 2035 г. Капитальный ремонт был в 2007 году, фасад отремонтирован год назад. Ремонт класса А. Собственник юридическое лицо. Парковка на 10 м/м. Потолки 3 м. Перекрытия железобетонные. Мощность 250 кВт. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 1. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан. Лот 16266

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена	380 000 000 ₽
Ставка	200 422 ₽ за м²
Налог	НДС включено: 63 333 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать объявление

380 000 000 ₽
200 422 ₽ за м²

Рентавик Real Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 1618 объектов

+7 915 082-91-06

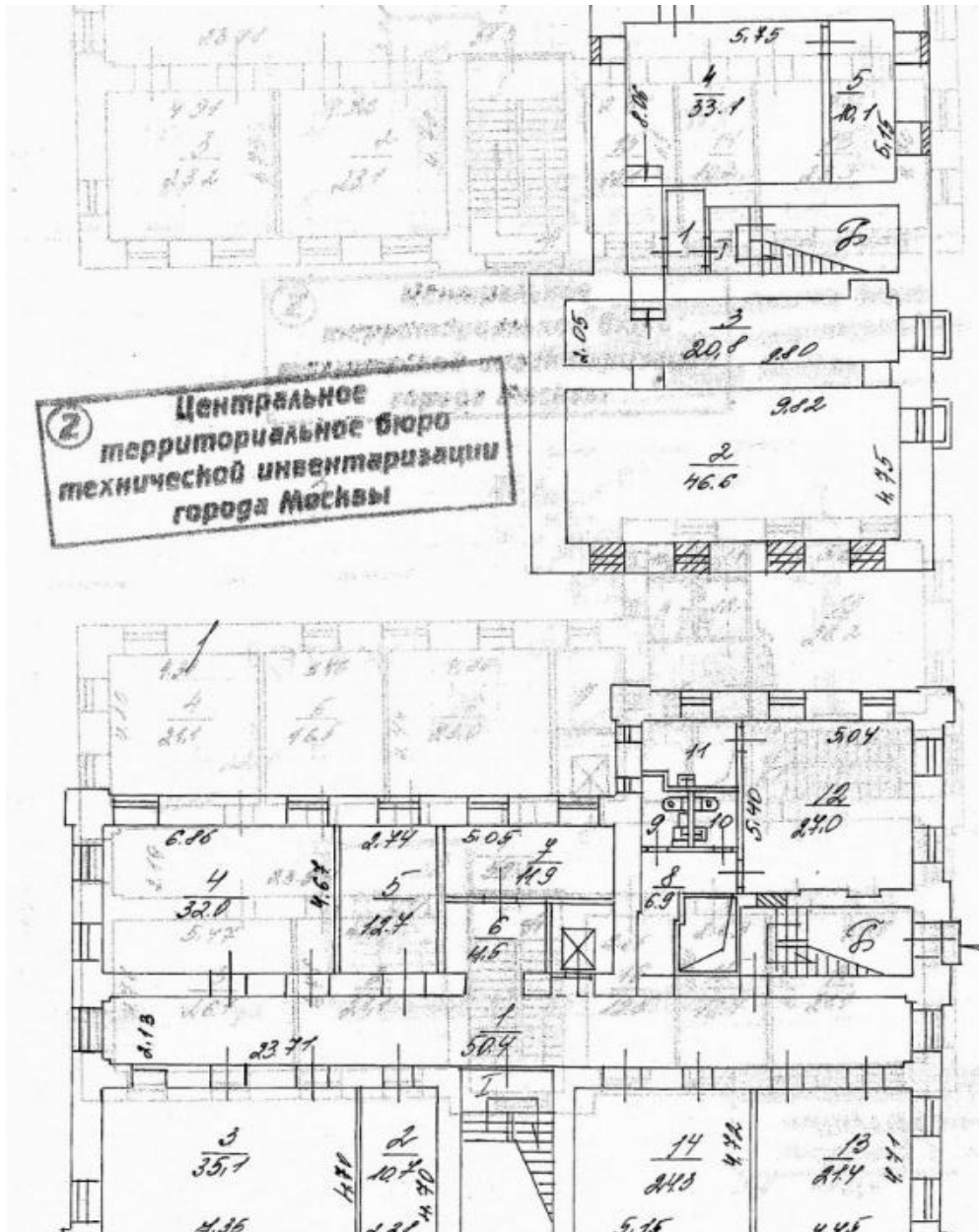
СМС доставлены на б/д/т, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

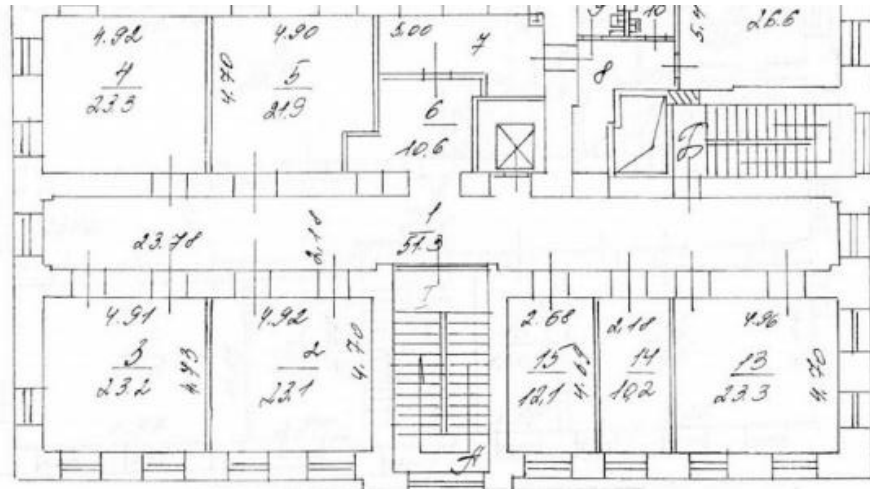
Написать сообщение

Технопарк Ренгва
Продажа офисного здания рядом с м. Марьино, 100 000 руб./м2. Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 152-84-21

Продажа помещений от 7,4 млн руб. От 40,5 кв. м. Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%. +7 (495) 126-55-69

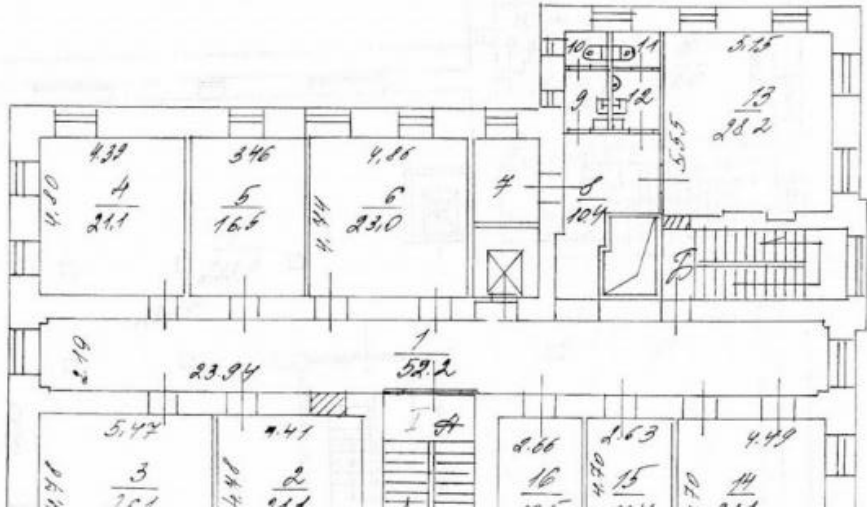
Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru (группа компаний-комплексный-недвижимост-сервиспровадсва. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

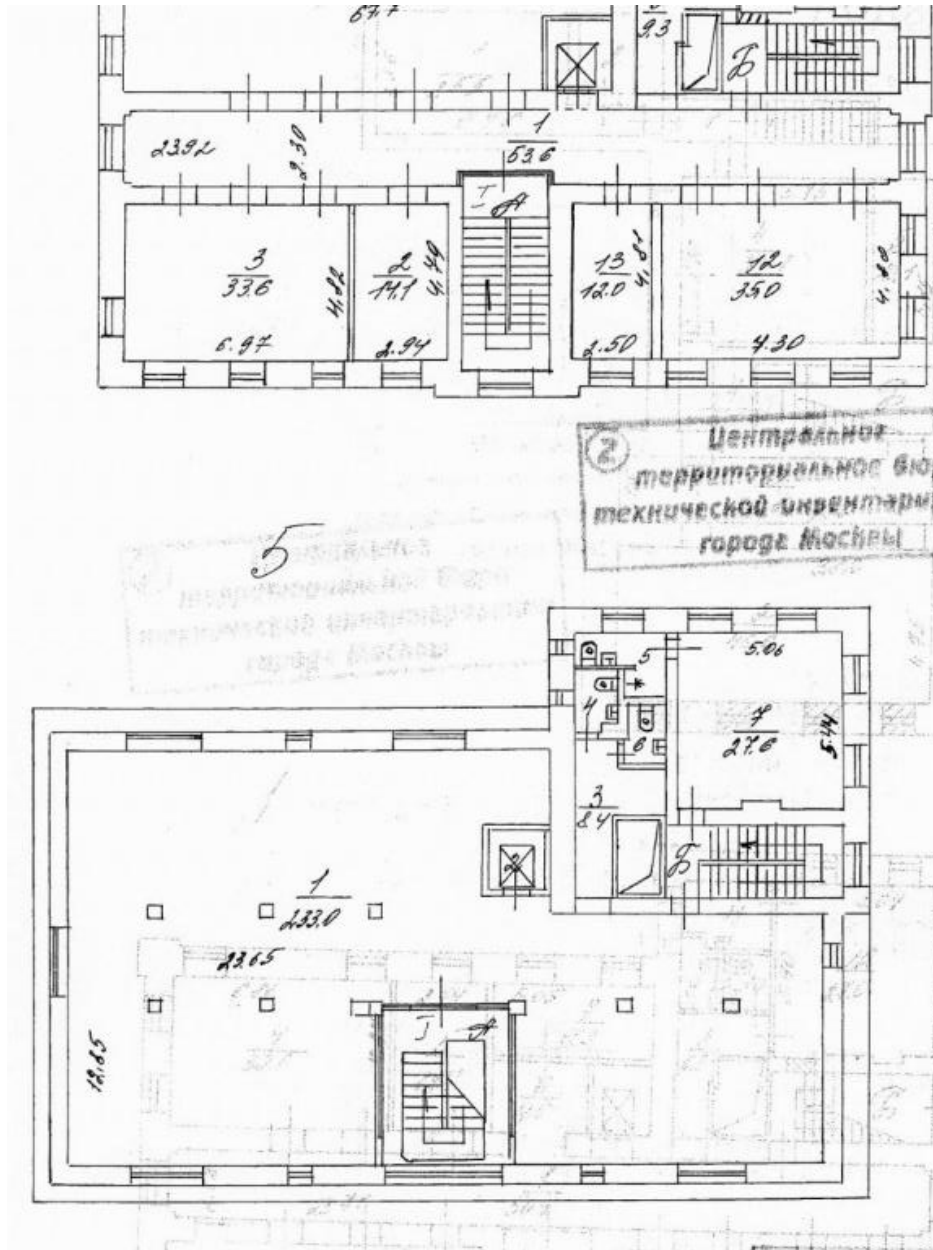




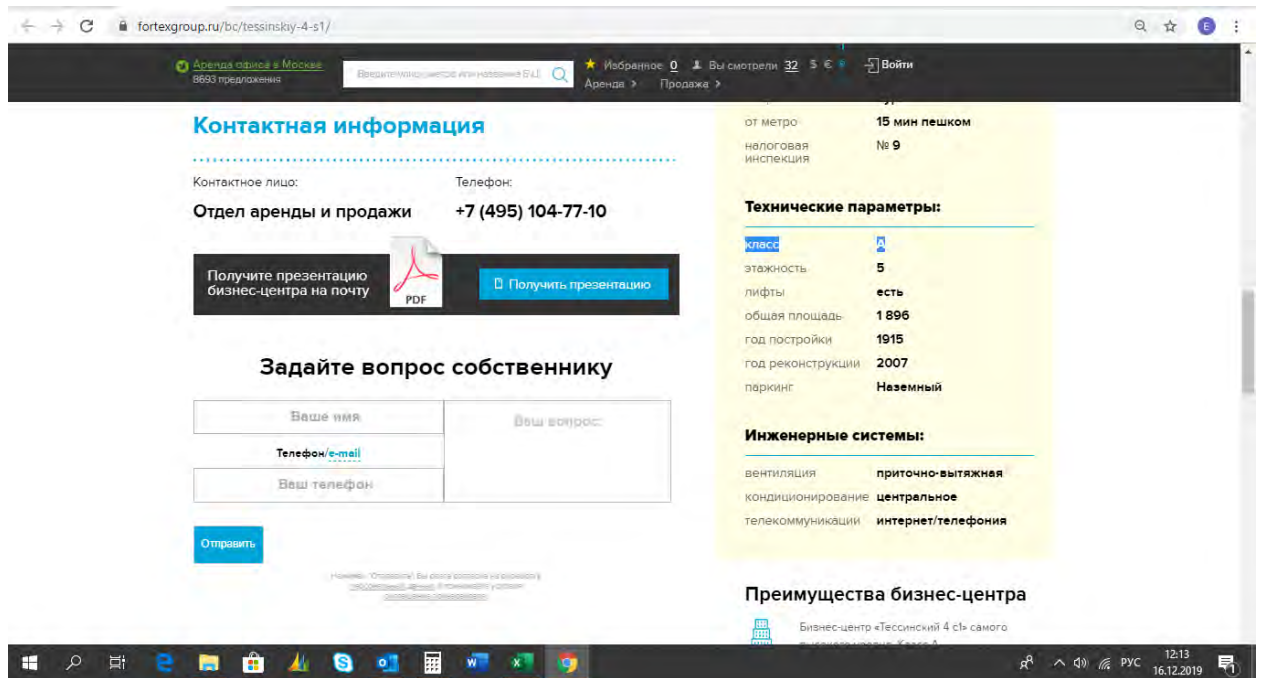
② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Мачвы

3






Класс объекта: <https://fortexgroup.ru/bc/tessinskiy-4-s1/>



Контактная информация

Контактное лицо: _____ Телефон: _____
Отдел аренды и продажи **+7 (495) 104-77-10**

Получите презентацию бизнес-центра на почту  [Получить презентацию](#)

Задайте вопрос собственнику

Ваше имя _____ Ваш вопрос: _____
Телефон/e-mail _____
Ваш телефон _____

[Отправить](#)

Технические параметры:

- от метро: 15 мин пешком
- налоговая инспекция: № 9
- класс: _____
- этажность: 5
- лифты: есть
- общая площадь: 1 896
- год постройки: 1915
- год реконструкции: 2007
- паркинг: Наземный

Инженерные системы:

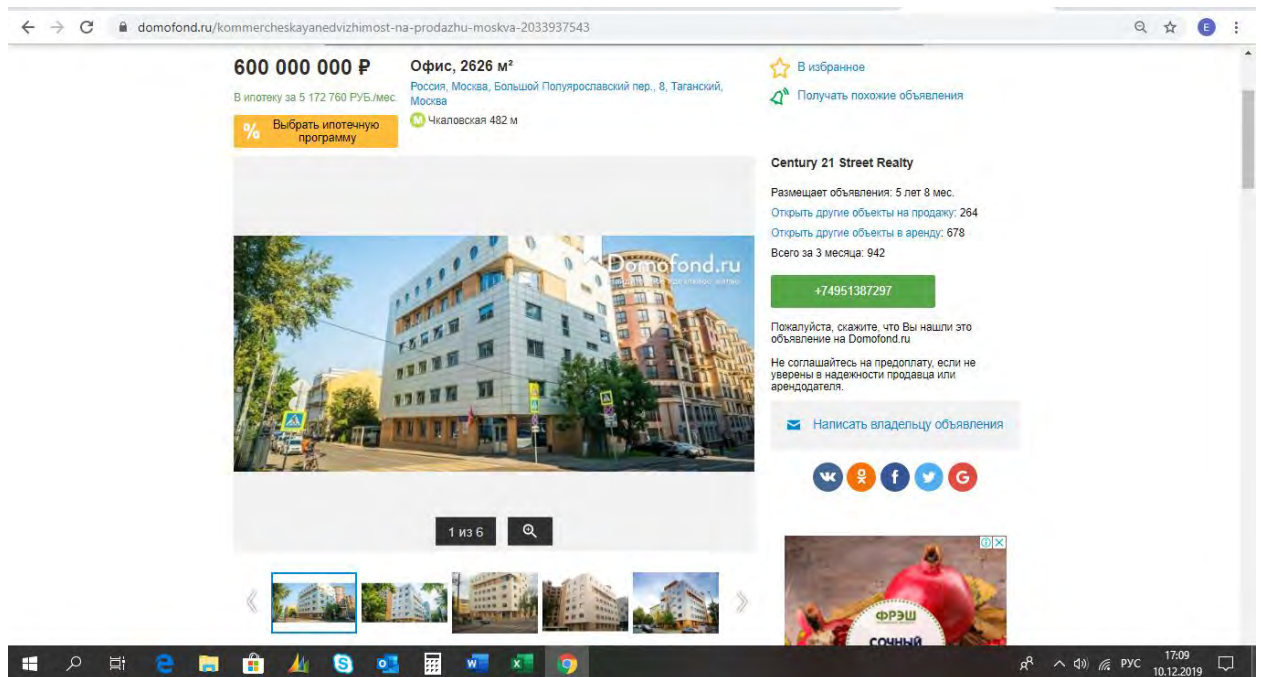
- вентиляция: приточно-вытяжная
- кондиционирование: центральное
- телекоммуникации: интернет/телефония

Преимущества бизнес-центра

Бизнес-центр «Тессинский 4» с самого _____

Аналог 2


<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2033937543>



600 000 000 ₽ Офис, 2626 м²
В ипотеку за 5 172 760 РУБ/мес. Россия, Москва, Большой Полураславский пер., 8, Таганский, Москва
Чкаловская 482 м

[Выбрать ипотечную программу](#)

Century 21 Street Realty
Размещает объявления: 5 лет 8 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 264
Открыть другие объекты в аренду: 678
Всего за 3 месяца: 942
[+74951387297](#)
Покалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.
[Написать владельцу объявления](#)

1 из 6 

600 000 000 Р **Офис, 2626 м²**

В ипотеку за 5 172 760 РУБ./мес. **Россия, Москва, Большой Попураславский пер., 8, Таганский, Москва**

Выбрать ипотечную программу **Чкаловская 482 м**

Офис, 2626 м²

Продается Бизнес-Центр класса А в ЦАО, в 5 минутах пешком от метро Курская. Общая площадь 2626,8 м2, год постройки 2005. Шесть этажей плюс подвал. Высококачественная отделка, ремонт 2019 года. Земельный участок 1085 м2 в аренде до 2066 г. Паркинг подземный на 8 м.м, наземный на 15 м.м. Подъезд с Садового и с набережных реки Яузы. Круглосуточная охрана. В данный момент можно рассматривать как доходный готовый бизнес: помещение полностью сдано под одного арендатора-крупная энергетическая компания. Месячный арендный поток 5078 млн р, средняя арендная ставка 23 200 р, окупаемость 12 лет. Номер лота 72219.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость **Номер в каталоге: 2033937543**

Класс здания:

Площадь: 2626 м²

Цена: 600 000 000 Р

Цена за м²: 228 484 Р

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 20/11/2019

Дата обновления объявления: 3/12/2019

Участки в 15 км от Москвы

На берегу водохранилища

Участок под ИЖС на первой линии Клязьминского водохранилища.

Аналог 3

<https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/offices/?block=259695#allBlocks/type=po/cost=50>

Аренда офиса в Москве 9003 предложения

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное: 0 Вы смотрели: 38

Аренда > Продажа > Войти

Свободные площади бизнес-центра «Большой Дровяной 6»

О бизнес центре Свободные площади Фотогалерея Арендаторы Контакты +7 (495) 256-44-90 Обратный звонок

Аренда офисов

Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь Ставка

4243 м² 223 900 Р

4243 М² **+7 (495) 255-09-65**

223 900 Р / м²

Отдел продаж

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Основная информация:

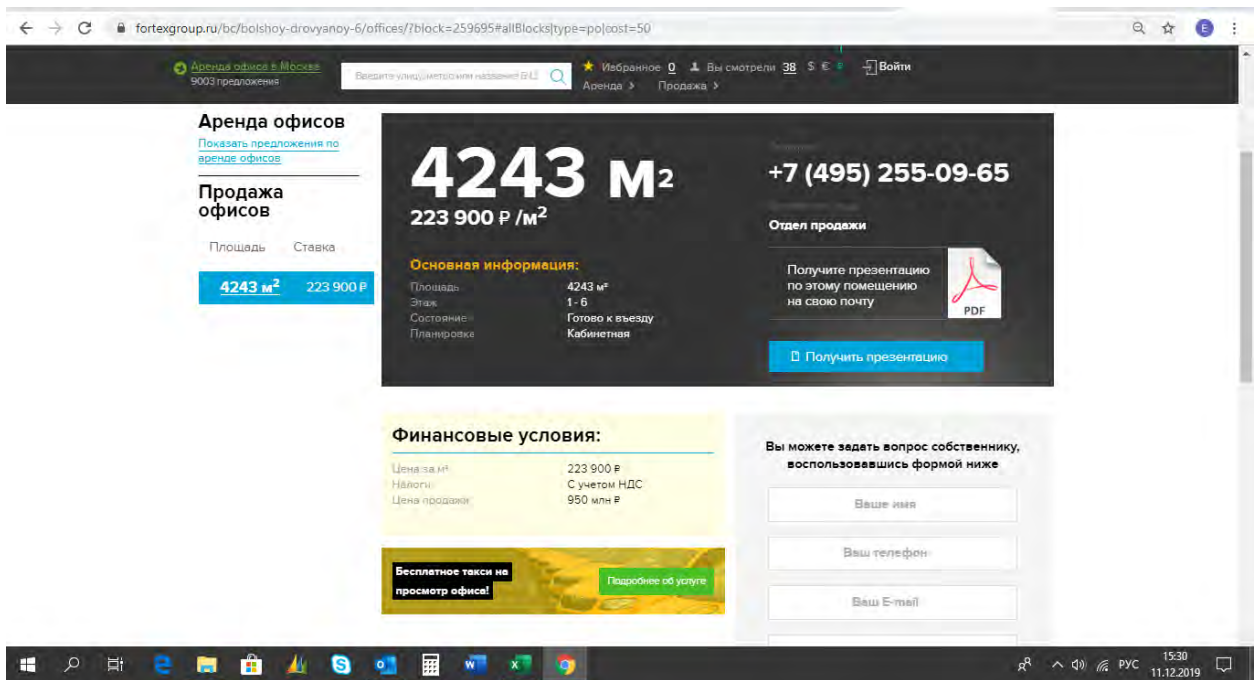
Площадь: 4243 м²

Этаж: 1-6

Состояние: Голово к выезду

Планировка: Кабинетная

Финансовые условия:



Аренда офисов
Показать предложения по аренде офисов
9003 предложения

Продажа офисов
Площадь — Ставка

4243 м² 223 900 Р

4243 М² 223 900 Р / м²

+7 (495) 255-09-65

Основная информация:
Площадь: 4243 м²
Этаж: 1-6
Состояние: Готово к въезду
Планировка: Кабинетная

Отдел продаж
Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

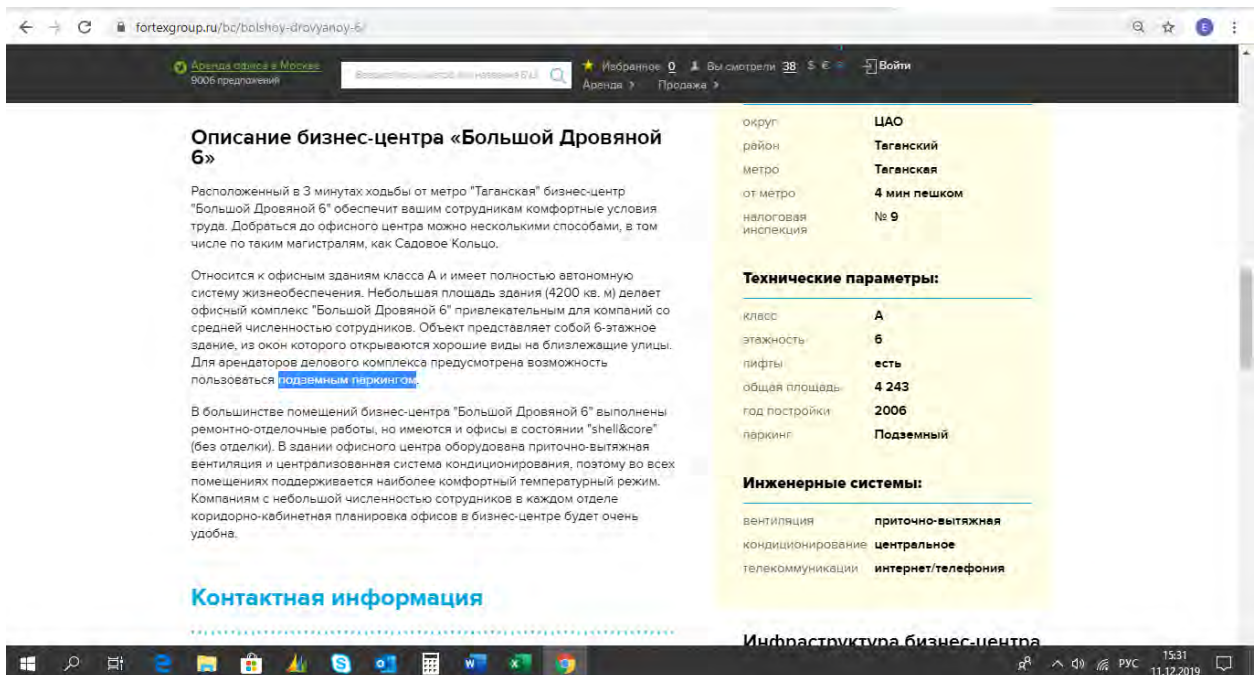
Финансовые условия:
Цена за м²: 223 900 Р
Налоги: С учетом НДС
Цена продажи: 950 млн Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

Ваше имя
Ваш телефон
Ваш E-mail

Бесплатное такси на просмотр офиса! Подробнее об услуге

Парковка: <https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/>



Описание бизнес-центра «Большой Дровяной 6»

Расположенный в 3 минутах ходьбы от метро "Таганская" бизнес-центр "Большой Дровяной 6" обеспечит вашим сотрудникам комфортные условия труда. Добраться до офисного центра можно несколькими способами, в том числе по таким магистралям, как Садовое Кольцо.

Относится к офисным зданиям класса А и имеет полностью автономную систему жизнеобеспечения. Небольшая площадь здания (4200 кв. м) делает офисный комплекс "Большой Дровяной 6" привлекательным для компаний со средней численностью сотрудников. Объект представляет собой 6-этажное здание, из окон которого открываются хорошие виды на близлежащие улицы. Для арендаторов делового комплекса предусмотрена возможность пользоваться **подземным паркингом**.

В большинстве помещений бизнес-центра "Большой Дровяной 6" выполнены ремонтно-отделочные работы, но имеются и офисы в состоянии "shell&core" (без отделки). В здании офисного центра оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования, поэтому во всех помещениях поддерживается наиболее комфортный температурный режим. Компаниям с небольшой численностью сотрудников в каждом отделе коридорно-кабинетная планировка офисов в бизнес-центре будет очень удобна.

Контактная информация

Технические параметры:
класс: А
этажность: 6
лифты: есть
общая площадь: 4 243
год постройки: 2006
паркинг: Подземный

Инженерные системы:
вентиляция: приточно-вытяжная
кондиционирование: центральное
телекоммуникации: интернет/телефония

ЦАО
Таганский
Таганская
4 мин пешком
№ 9

Инфраструктура бизнес-центра

Аналог 4

<https://www.arendator.ru/offers/857298/#gallery-1>

arendator.ru/offers/857298/#gallery-1

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЕ

Главная > Продажа ненилых помещений > Продана помещений свободного назначения > Продажа помещения свободного назначения 3164.2 м² в БЦ На Большом Полуярославском

Продажа помещения свободного назначения 3164.2 м² в БЦ На Большом Полуярославском

ID 857298

1/3

Смотреть все фото

г. Москва, Полуярославский Б. переулок 10 стр1
Чкаловская - 6 мин. 🚶

Стоимость: 769 386 556 Р
Ставка за м²: 243 153 Р
Площадь: 3164.2 м²

Показать на карте

+7 910 019 12 39

arendator.ru/offers/857298/#gallery-1

Характеристики Новости объекта (0)

Описание

Продаю офисное здание класса А, площадью 3164.2 м2 в 9 мин. пешком от м. Чкаловская, район города - Таганский. Этажей в здании - 10, год постройки 2013 г. , участок находится в аренде. Отдельный вход в здание с улицы. В здании есть охрана. Подземная парковка, парковка на 14 машиномест.; Год постройки: 2013

Технические характеристики

Основные характеристики

Площадь 3164.2 м²

Параметры помещения

Отправить заявку

Ваше имя

Телефон

E-mail

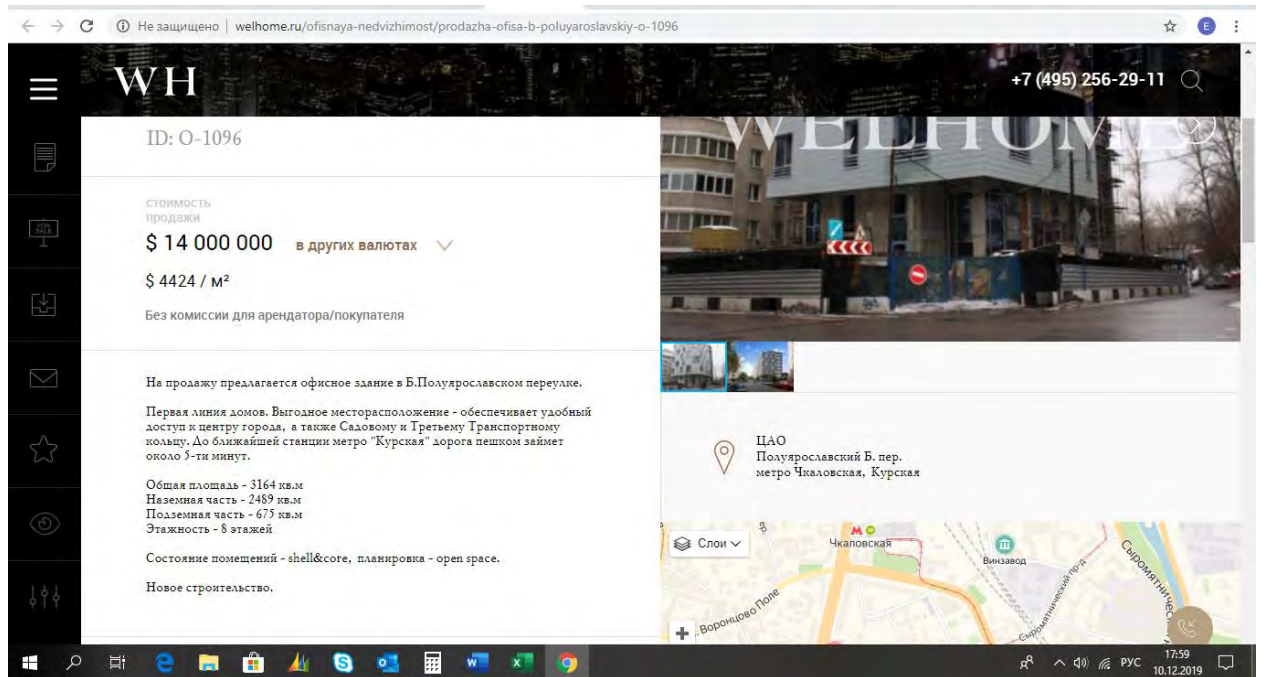
даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

Проверьте помещение на обременение

Вы узнаете: кто является собственником объекта недвижимости, какое количество собственников владеет объектом недвижимости и когда было зарегистрировано право собственности.

Описание объекта: <http://www.welhome.ru/ofisnaya-ndvzhimost/prodazha-ofisa-b-poluyaroslavskiy-o-1096>



WH

ID: O-1096

стоимость продажи
\$ 14 000 000 в других валютах ▾
\$ 4424 / м²

Без комиссии для арендатора/покупателя

На продажу предлагается офисное здание в Б.Полуярском переулке.

Первая линия домов. Выгодное месторасположение - обеспечивает удобный доступ к центру города, а также Садовому и Третьему Транспортному кольцу. До ближайшей станции метро "Курская" дорога пешком займет около 5-ти минут.

Общая площадь - 3164 кв.м
Наземная часть - 2489 кв.м
Подземная часть - 675 кв.м
Этажность - 8 этажей

Состояние помещений - shell&core, планировка - open space.

Новое строительство.

ЦАО
Полуярский Б. пер.
метро Чкаловская, Курская

Слой ▾

Чкаловская
Винзавод
Садовое кольцо
Воронцово Поле

17:59
10.12.2019

Описание объекта: <https://www.beboss.ru/kn/msk/583960>

Описание объекта

На продажу предлагается бизнес-центр общей площадью 3164 кв.м. Административное 7-ми этажное здание, отвечающее современным инженерно-техническим требованиям. Площадь земельного участка - 0,06 Га (договор аренды до 2032 г.). Высота потолков - 3,2 м. Эл. мощность - 230кВт. 2-х уровневая подземная автостоянка - 24 м/м. Современные коммуникации. Эффективные открытые планировки этажей. Развитая инфраструктура. Единая система управления зданием. Здание расположено в 5 мин ходьбы от ст. метро «Курская»/«Чкаловская», вблизи сформированного бизнес кластера: бизнес центры, торговые центры, рестораны, магазины, банки. Удобная транспортная доступность (Садовое кольцо, ТТК,

Объекты-аналоги, используемые для определения рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

<https://fortexgroup.ru/bc/tokmakov-5-s1/offices/?block=268626#allBlocks?type=po/cost=50>

The screenshot shows a web browser displaying the Fortex Group website. The page title is "Свободные площади бизнес-центра «Токмаков 5 с1»". The main content area features a large advertisement for a 4100 m² office space at 200,000 R/m². A table on the left lists various office sizes and their corresponding rates. The interface includes navigation tabs, a search bar, and a contact form.

Площадь	Ставка
40 м²	Блок сдан
103 м²	20 000 Р
215 м²	20 000 Р
320 м²	20 000 Р
526 м²	20 000 Р
701 м²	20 000 Р
1440 м²	20 000 Р
1900 м²	20 000 Р

4100 М²
200 000 Р / м²

Основная информация:
Площадь: 4100 м²
Этаж: 1-7
Состояние: Готово к въезду
Планировка: Смешанная

Телефон: +7 (495) 255-09-65
Отдел продаж

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

This screenshot shows the same website but with additional information. It includes a "Финансовые условия" section and a contact form. The table of office listings is updated to include a 3951 m² option. The "Продажа офисов" section is also visible.

Площадь	Ставка
40 м²	Блок сдан
103 м²	20 000 Р
215 м²	20 000 Р
320 м²	20 000 Р
526 м²	20 000 Р
701 м²	20 000 Р
1440 м²	20 000 Р
1900 м²	20 000 Р
3951 м²	20 000 Р

4100 М²
200 000 Р / м²

Финансовые условия:
Цена за м²: 200 000 Р
Налоги: С учетом НДС
Цена продажи: 820 млн Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

Ваше имя
Ваш телефон
Ваш E-mail

Бесплатное такси на просмотр офиса! Подробнее об услуге

Парковка: <https://fortexgroup.ru/bc/tokmakov-5-s1/>

Описание бизнес-центра «Токмаков 5 с1»

Благодаря тому, что бизнес-центр "Токмаков 5 с1" расположен в нескольких сотнях метров от метро "Бауманская", клиенты смогут без труда добраться до офиса вашей компании. Офисный центр находится в непосредственной близости от таких крупных транспортных магистралей, как Садовое Кольцо.

Как и любое здание класса В+, бизнес-центр окружен достаточно развитой инфраструктурой для комфортного ведения бизнеса. В соответствии с принятыми критериями офисный комплекс "Токмаков 5 с1" считается небольшим зданием, поскольку его площадь не превышает 4000 кв. м. Количество этажей объекта - 7, что совсем немного для Москвы. В деловом комплексе оборудована **подземная парковка** с достаточным количеством машиномест, поэтому арендаторы не имеют проблем с парковкой личного и служебного транспорта.

Помещения бизнес-центра "Токмаков 5 с1" не требуют больших вложений, так как ремонт и планировка остались от предыдущих арендаторов. Для арендаторов офисного центра созданы самые комфортные условия работы, благодаря наличию централизованной системы кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции. Разместить сотрудников в соответствии с принадлежностью к тому или иному отделу позволяет коридорно-кабинетная планировка бизнес-центра.

Контактная информация

Контактное лицо: _____ Телефон: +7 (495) 256-44-90

Местоположение:

округ	ЦАО
район	Басманный
метро	Бауманская
от метро	13 мин пешком
налоговая инспекция	№ 1

Технические параметры:

класс	В+
этажность	7
лифты	есть
общая площадь	3 953
год постройки	1997
паркинг	Подземный

Инженерные системы:

вентиляция	приточно-вытяжная
кондиционирование	центральное

Аналог 2

<https://fortexgroup.ru/bc/viktoryia-plaza/offices/?block=20490#allBlocks?type=po|cost=0>

Свободные площади бизнес-центра «Виктория Плаза»

О бизнес центре | Свободные площади | Фотогалерея | Контакты | +7 (495) 287-36-24 | Обратный звонок

Аренда офисов
Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Ставка
500 м ²	254 300 Р
900 м ²	160 200 Р
1034 м²	194 400 Р

1034 м²
194 400 Р / м²

Телефон: +7 (495) 255-09-65
Контактное лицо: _____
Отдел продаж: _____

Основная информация:

Площадь	1034 м ²
Этаж	8
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Аренда офисов
Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Ставка
500 м ²	254 300 Р
900 м ²	160 200 Р
1034 м²	194 400 Р

1034 М²

194 400 Р /м²

+7 (495) 255-09-65

Отдел продаж

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Основная информация:

Площадь	1034 м ²
Этаж	8
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Финансовые условия:

Цена за м ²	194 400 Р
Цена продажи	201.03 млн Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

Бесплатное такси на просмотр офиса! [Подробнее об услуге](#)

Парковка: <https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/>

ИНЖЕНЕРИИМ

Описание бизнес-центра «Виктория Плаза»

Бизнес-центр "Виктория Плаза" находится в нескольких сотнях метров от метро "Бауманская" (не более 5 минут пешком), что позволит сотрудникам вашей компании точно соблюдать время прихода на работу. Подъехать к офисному центру можно по основным магистралям - Третье Транспортное Кольцо, Русаковская улица, что открывает хорошие возможности для арендаторов по привлечению клиентов.

Являясь зданием класса В+, бизнес-центр полностью отвечает высоким требованиям относительно эргономичности и наличия инженерных коммуникаций. Офисный комплекс "Виктория Плаза" считается зданием средних размеров, его общая площадь составляет примерно 26500 кв. м. Здание объекта имеет не слишком большую высоту - 9 этажей, поэтому к классу высоток оно не относится. Деловой комплекс имеет собственную охраняемую открытую стоянку, предназначенную для парковки личного и служебного транспорта арендаторов

Поскольку ремонт помещений был выполнен предыдущими арендаторами, в бизнес-центре "Виктория Плаза" имеется все необходимое для того, чтобы приступить к работе сразу после звонка. В здании офисного центра оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования, поэтому во всех помещениях поддерживается наиболее комфортный температурный режим. Созданию максимально комфортных условий труда способствует смешанная планировка помещений бизнес-центра.

класс	В+
этажность	9
лифты	есть
общая площадь	26 500
год реконструкции	2008
паркинг	Наземный

Инженерные системы:

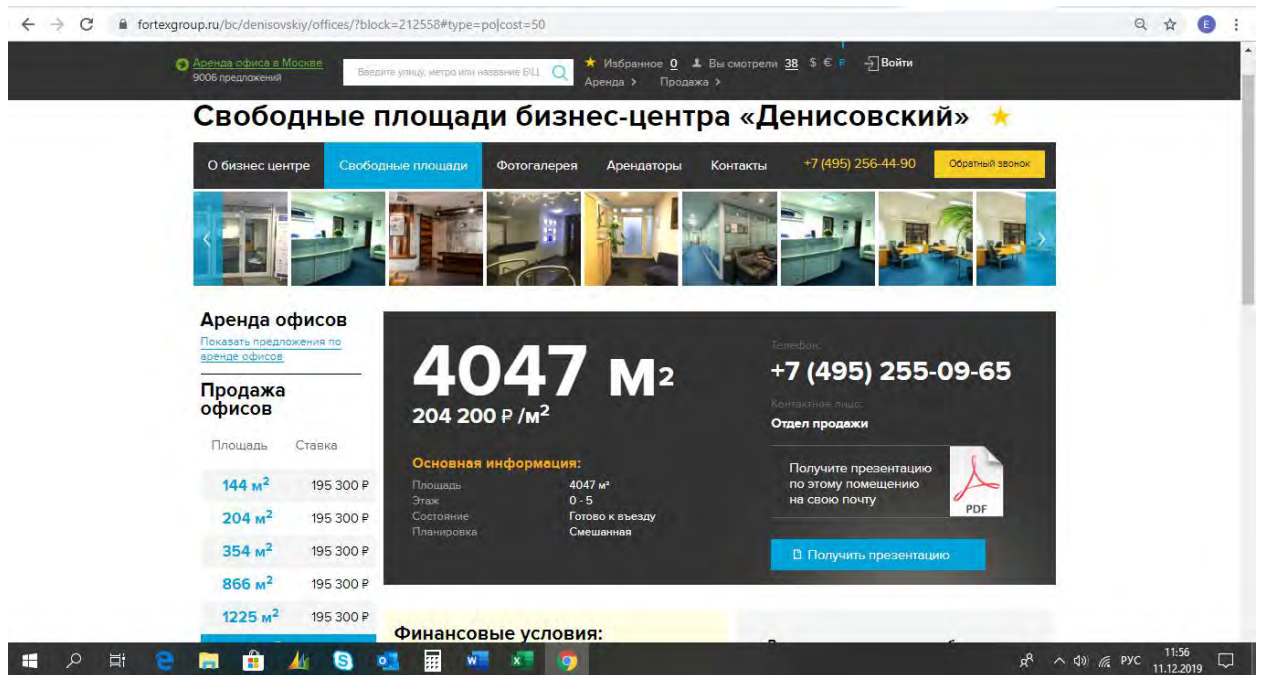
вентиляция	приточно-вытяжная
кондиционирование	центральное
телекоммуникации	интернет/телефония

Преимущества бизнес-центра

- Качественный бизнес-центр класса В+
- Бизнес-центр находится в пешей доступности от станции метро Бауманская
- Присутствуют системы приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования

Аналог 3

<https://fortexgroup.ru/bc/denisovskiy/offices/?block=212558#type=po|cost=50>



fortexgroup.ru/bc/denisovskiy/offices/?block=212558#type=po|cost=50

Аренда офиса в Москве
9006 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 | Вы смотрели 38 | € | \$ | ₽ | Войти

Аренда > Продажа >

Свободные площади бизнес-центра «Денисовский»

О бизнес-центре | Свободные площади | Фотогалерея | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 256-44-90 | Обзвонить звонок

Аренда офисов
Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Ставка
144 м ²	195 300 ₽
204 м ²	195 300 ₽
354 м ²	195 300 ₽
866 м ²	195 300 ₽
1225 м ²	195 300 ₽

4047 М²

204 200 Р / М²

Основная информация:

Площадь	4047 м ²
Этаж	0 - 5
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

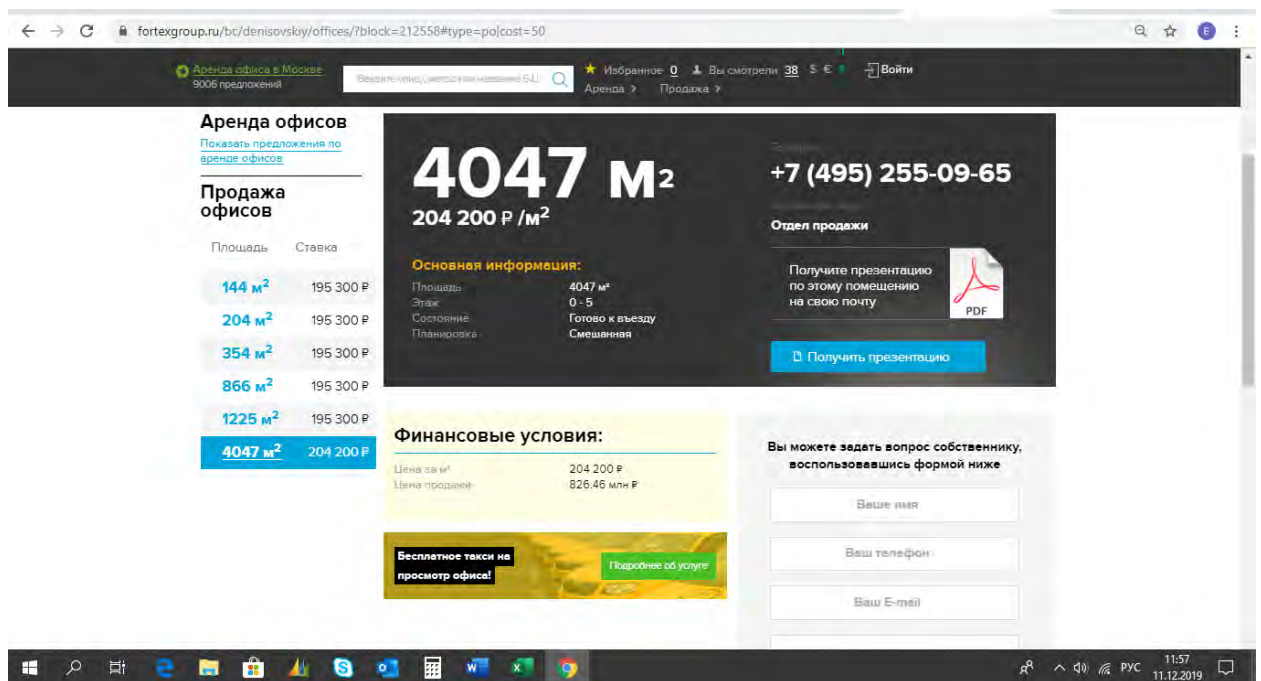
Телефон: **+7 (495) 255-09-65**

Контактное лицо:
Отдел продаж

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:



fortexgroup.ru/bc/denisovskiy/offices/?block=212558#type=po|cost=50

Аренда офиса в Москве
9006 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 | Вы смотрели 38 | € | \$ | ₽ | Войти

Аренда > Продажа >

Аренда офисов

Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Ставка
144 м ²	195 300 ₽
204 м ²	195 300 ₽
354 м ²	195 300 ₽
866 м ²	195 300 ₽
1225 м ²	195 300 ₽
4047 м²	204 200 Р

4047 М²

204 200 Р / М²

Основная информация:

Площадь	4047 м ²
Этаж	0 - 5
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Телефон: **+7 (495) 255-09-65**

Отдел продаж

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м ²	204 200 Р
Цена продажи	826.46 млн Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

[Бесплатное такси на просмотр офиса!](#) [Подробнее об услуге](#)

Парковка: <https://fortexgroup.ru/bc/denisovskiy/>

Описание бизнес-центра «Денисовский»

Располагаясь в непосредственной близости от метро "Бауманская" (не более 7 минут пешком), бизнес-центр "Денисовский" предоставляет возможность без труда добраться до офиса вашей компании. Добраться до офисного центра можно по крупным городским магистралям Третье Транспортное Кольцо, что обеспечит удобство доступа к офису вашей компании как сотрудникам, так и клиентам.

По международной классификации бизнес-центр причислен к классу В+, поэтому аренда офисов в нем является разумным сочетанием стоимости и предоставляемого арендаторам сервиса. Поскольку площадь офисного комплекса "Денисовский" составляет 4000 кв. м, он входит в число небольших московских зданий. Объект является достаточно высоким зданием, поскольку количество его этажей - 5. Деловой комплекс имеет **собственный подземный паркинг**, пользование которым доступно каждому арендатору.

Арендаторам бизнес-центра "Денисовский" предоставляются на выбор помещения с готовым ремонтом, но по желанию им могут быть предоставлены и офисы без ремонта. В здании офисного центра оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования, поэтому во всех помещениях поддерживается наиболее комфортный температурный режим. Являясь зданием с коридорно-кабинетной планировкой, бизнес-центр отлично подходит для компаний, чья деятельность связана с четким разделением функциональных обязанностей между отделами.

класс	В+
этажность	5
лифты	есть
общая площадь	4 047
год постройки	1999
паркинг	Подземный

Инженерные системы:

- вентиляция: **приточно-вытяжная**
- кондиционирование: **центральное**
- телекоммуникации: **интернет/телефония**

Инфраструктура бизнес-центра

- Аптека
- Турагентство
- Гостиница

Преимущества бизнес-центра

Качественный бизнес-центр класса В+

Аналог 4

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1254320847>

852 940 000 Р Офис, 4264.7 м²

В ипотеку за 7 353 423 Р/мес.

Россия, Москва, Москва, Басманный туп, 6А с.1, Басманный, Басманный, Москва

Выборить ипотечную программу

Красные ворота 612 м

Agora estate

Размещает объявления: 3 года 11 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 454

Открыть другие объекты в аренду: 447

Всего за 3 месяца: 901

+79587696274

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1254320847

852 940 000 Р **Офис, 4264.7 м²** ★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления

В ипотеку за 7 353 423 Р/мес. Россия, Москва, Москва, Басманный туп, 6А с.1, Басманный, Басманный, Москва

% Выбрать ипотечную программу 🚫 Красные ворота 612 м

Связаться с владельцем +79587696274

Офис, 4264.7 м²

БЦ класса В+ "Басманный парк". Предлагается на продажу готовый арендный бизнес в ЦАО, район Басманный. Здание общей площадью 4 264,7 м2, 5 этажей и подвал. Близость Садового кольца. Деловой центр города, удобное месторасположение. Высота потолков 3,5 м. Выделенная мощность на здание 123 кВт. Охраняемая наземная парковка на огороженной территории на 20 машин. Пятно застройки и прилегающая территория, на которой находится парковка в аренде до 2029 года. Смешанная планировка. С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура. Столовая, Ресторан, Банк. Подземная, Наземная парковка. Видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Лифты: 2 шт. Провайдеры. Коммерческие. Скупаемость 7,2 лет. 100 % площадей - Сдано в долгосрочную аренду. - 90% общего числа арендаторов составляют - ведомства, дочерние компании/структуры РЖД. - договора аренды долгосрочные: ближайшие даты окончания - 2019 г, долги - 2035 г, с дальнейшей пролонгацией, индексация на 5-10%. Объект № 539886. Номер объекта: #2/539886/310

🔖 Создать заметку
📄 Распечатать
🔍 Получать похожие
🗨️ Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Новая Ботаника
(343) 273-63-63
ул. 8 марта, 197
Застройщик
ООО «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-БЮК»
Проектная декларация

12:00
11.12.2019

Парковка: <https://fortexgroup.ru/bc/basmanny-park/>

fortexgroup.ru/bc/basmanny-park/

Аренда офисов в Москве 3006 предложений

Описание бизнес-центра «Басманный Парк»

Район, где расположен бизнес-центр "Басманный Парк", находится не более чем километре от метро "Красные Ворота", поэтому имеет всю необходимую инфраструктуру. Объект находится в непосредственной близости от таких крупных магистралей, как Садовое Кольцо, что делает его привлекательным с точки зрения транспортной доступности.

Поскольку бизнес-центр относится к категории В+, его здание очень незначительно уступает по оснащенности самым престижным деловым центрам. Здание офисного центра— это 14600 кв.м арендных площадей. Бизнес-центр "Басманный Парк" представляет собой 6-этажное здание, что оптимально для тех, кто предпочитает привычные условия работы. В объекте имеется возможность арендовать требуемое количество машиномест на открытой охраняемой стоянке.

Арендаторам бизнес-центра предоставляются на выбор помещения с готовым ремонтом и без такового. В здании офисного центра оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования, поэтому во всех помещениях поддерживается наиболее комфортный температурный режим. Планировка бизнес-центра "Басманный Парк" - коридорно-кабинетная, что особенно удобно для компаний, чьи отделы ведут разнонаправленную деятельность.

Контактная информация

Контактное лицо: _____ Телефон: _____

метро	Курская
от метро	14 мин пешком
налоговая инспекция	№ 1

Технические параметры:

класс	В+
этажность	6
лифты	есть
общая площадь	14 568
год постройки	1963
год реконструкции	2013
паркинг	Наземный

Инженерные системы:

вентиляция	приточно-вытяжная
кондиционирование	центральное
телекоммуникации	интернет/телефония

Инфраструктура бизнес-центра

12:01
11.12.2019

Копии информационно-аналитического материала

Подтверждение класса объекта оценки

Данные открытых источников: <http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/>

АВИА-ПЛАЗА. МОСКВА, АВИАМОТОРНАЯ 10, +7 (495) 748-39-00

Бизнес-центр "АВИА - ПЛАЗА"

ОФИСЫ НОВЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

110024, РФ, МОСКВА, ЮВАО, ЛЕФОРТОВО, АВИАМОТОРНАЯ 10

Аренда офисных помещений в главном офисном центре юго-восточного округа.
БЕЗ СКОМНОСТИ. БЕЗ ПРЕУВЕЛИЧЕНИЯ. БЕЗ КОМПРОМИСОВ.
Класс "А". Офисные помещения для компаний, готовых к "взлету".

По вопросам аренды помещений обращайтесь: info@avia-plaza.ru или +7 (495) 748-39-00

Данные открытых источников: <https://of.ru/bc/84>

КЛАСС А

НАЛОГОВАЯ

ПОСТРОЕН 2005 Г.

ЭТАЖИ 17 ЭТ.

ПЛОЩАДЬ 24 500 М²

ЛИФТЫ ДА

ПАРКОВКА КРЫТАЯ подземная, 0 \$

ПАРКОВКА УЛИЧНАЯ охраняемая, р.

ОПИСАНИЕ АВИАПЛАЗА

В районе Лефортово возвышается 15-ти этажное здание бизнес-центра «Авиа Плаза». Необычное сооружение было возведено в 2005 году. Современный стиль архитектуры, сочетание высокого качества строительства с эффективной планировкой и отделкой европейского стандарта **класса А** делает здание делового комплекса «Авиа Плаза» привлекательным для самых искушенных арендаторов. Оригинальность строения подчеркивается стеклянной отделкой экстерьера, панорамными окнами, простой геометрических линий, строгим интерьером помещений. В трех разноэтажных корпусах одного здания соседствуют префектура ЮВАО, офисы и другие объекты инфраструктуры.

Уникальное расположение вблизи развязки Третьего транспортного кольца и шоссе Энтузиастов делают доступ к бизнес-центру «Авиа Плаза» быстрым и удобным. Основные магистрали, пролегающие неподалеку, связывают район Лефортово с центром Москвы. В пешей доступности расположена станция метро «Авиамоторная».

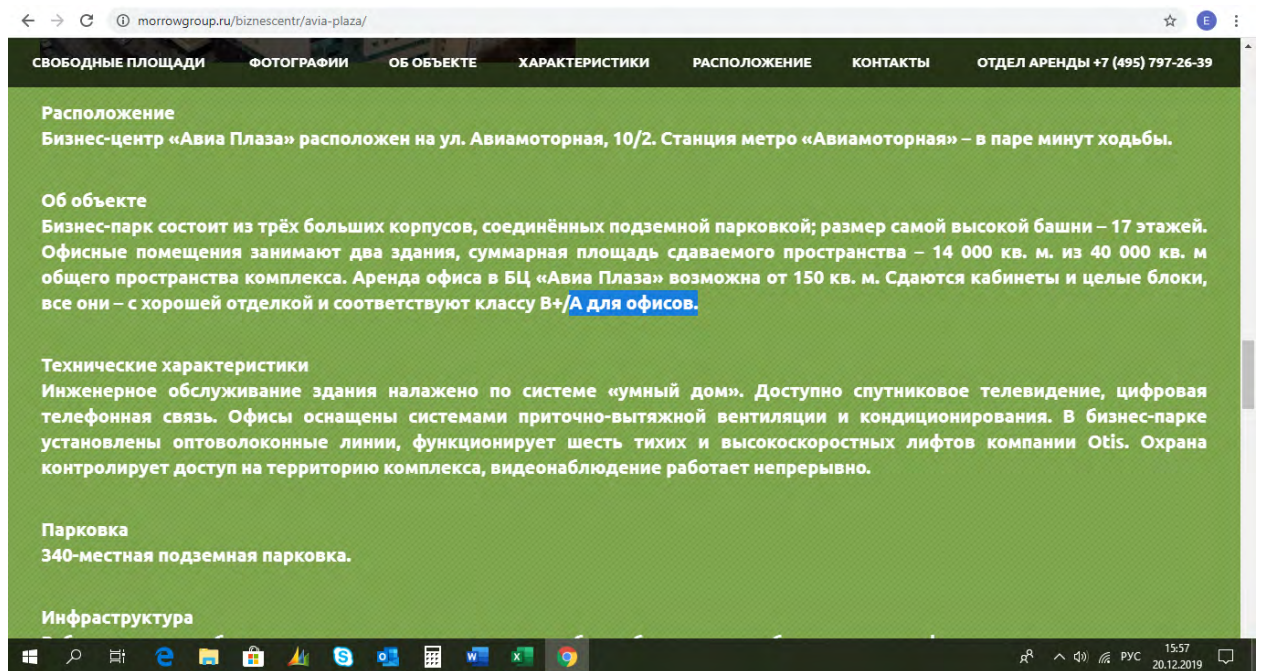
Быстрое межэтажное сообщение возможно благодаря наличию 6-ти лифтов фирмы OTIS. Комфортное пребывание в здании бизнес-центра на Авиамоторной, 10к2 обеспечивается центральными системами приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирования и отопления. Автоматизированная система пожаротушения быстро придет на помощь, если возникнет несчастный случай. Высокий уровень безопасности обеспечивается круглосуточной охраной, системой видеомониторинга, пропускным режимом. Свои услуги арендаторам готовы предоставить провайдеры Интернет и телефонии МГТС и «Пересвет-Телеком». В здании действует подземный охраняемый паркинг на 320 машиномест.

Общая площадь здания – 37350 кв.м. На арендуемые помещения приходится 14 000 кв.м. Открытое пространство разбито на блоки по 400 кв.м. Рядом с префектурой ЮВАО Вы можете снять офис свободной планировки с современной качественной отделкой.

Внутри БЦ «Авиа Плаза» имеются ресторан, кафе, конференц-зал, переговорные и копировальные комнаты. К услугам арендаторов салон сотовой связи, отделения банков, различные сервисы. Для повышения качества обслуживания наших арендаторов, мы

ВВЕРХ

Данные открытых источников: <https://morrowgroup.ru/biznescentr/avia-plaza/>



СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ ФОТОГРАФИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РАСПОЛОЖЕНИЕ КОНТАКТЫ ОТДЕЛ АРЕНДЫ +7 (495) 797-26-39

Расположение
Бизнес-центр «Авиа Плаза» расположен на ул. Авиамоторная, 10/2. Станция метро «Авиамоторная» – в паре минут ходьбы.

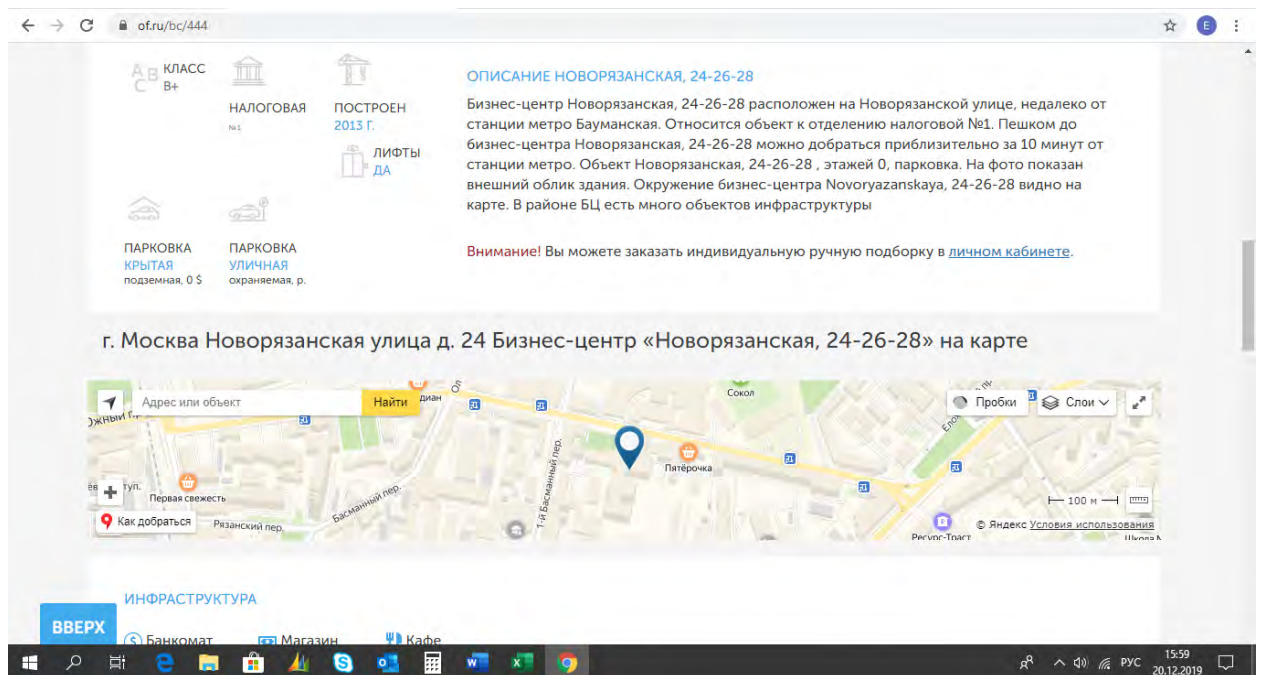
Об объекте
Бизнес-парк состоит из трёх больших корпусов, соединённых подземной парковкой; размер самой высокой башни – 17 этажей. Офисные помещения занимают два здания, суммарная площадь сдаваемого пространства – 14 000 кв. м. из 40 000 кв. м общего пространства комплекса. Аренда офиса в БЦ «Авиа Плаза» возможна от 150 кв. м. Сдаются кабинеты и целые блоки, все они – с хорошей отделкой и соответствуют классу **V+/A для офисов**.

Технические характеристики
Инженерное обслуживание здания налажено по системе «умный дом». Доступно спутниковое телевидение, цифровая телефонная связь. Офисы оснащены системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. В бизнес-парке установлены оптоволоконные линии, функционирует шесть тихих и высокоскоростных лифтов компании Otis. Охрана контролирует доступ на территорию комплекса, видеонаблюдение работает непрерывно.

Парковка
340-местная подземная парковка.

Инфраструктура

Данные открытых источников: <https://of.ru/bc/444>



← → ↻ of.ru/bc/444

КЛАСС V+ НАЛОГОВАЯ №1 ПОСТРОЕН 2013 Г. ЛИФТЫ ДА

ПАРКОВКА КРЫТАЯ подземная, 0 \$ ПАРКОВКА УЛИЧНАЯ охраняемая, р.

ОПИСАНИЕ НОВОРЯЗАНСКАЯ, 24-26-28
Бизнес-центр Новорязанская, 24-26-28 расположен на Новорязанской улице, недалеко от станции метро Бауманская. Относится объект к отделению налоговой №1. Пешком до бизнес-центра Новорязанская, 24-26-28 можно добраться приблизительно за 10 минут от станции метро. Объект Новорязанская, 24-26-28, этажей 0, парковка. На фото показан внешний облик здания. Окружение бизнес-центра Novoryazanskaya, 24-26-28 видно на карте. В районе БЦ есть много объектов инфраструктуры

Внимание! Вы можете заказать индивидуальную ручную подборку в [личном кабинете](#).

г. Москва Новорязанская улица д. 24 Бизнес-центр «Новорязанская, 24-26-28» на карте

ИНФРАСТРУКТУРА

ВВЕРХ

Данные открытых источников: https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya_ulitsa_24_b26478.htm

Новорязанская ул., 24
бизнес-центр класса В+

Москва, Новорязанская улица, дом 24

7 минут пешком от метро Комсомольская

юридический адрес относится к ИФНС №1

бизнес-центр класса В+, 5 этажей
1-я линия домов

Продажа помещений на Новорязанской улице, 24

Помещение на первом этаже 6124 м² на Новорязанской улице, 24

№ 167390	6124 м ²	1-й этаж	163 200 руб./м ² 999 437 000 руб.
----------	---------------------	----------	---

Продаётся офисный блок с собственным санузлом площадью 6124 квадратных метра. На 1-м этаже. Офис готов к продаже. В помещении сделана хорошая офисная отделка. Круглосуточная охрана. Цена офиса составляет 999 437 000 рублей (163 200 руб. за квадратный метр). Новорязанская улица, д. 24, БЦ класса В+. 7 минут пешком от метро Комсомольская.

Данные открытых источников: https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskva-52/

ОПЕРЕЖАЕМ ВРЕМЯ. СОЗДАЕМ ЦЕННОСТИ. СОВЕРШЕНСТВУЕМ БИЗНЕС.

О КОМПАНИИ | ЭКСКЛЮЗИВЫ | **ОФИСЫ** | ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | СКЛАДЫ | ЗЕМЛЯ ДЛЯ БИЗНЕСА | КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ | КОНТАКТЫ

Отправьте запрос, и мы оповестим вас, как только помещения станут доступны.

ОТПРАВИТЬ ЗАПРОС НА АРЕНДУ ОФИСА

ОТПРАВИТЬ ЗАПРОС НА ПОКУПКУ ОФИСА

О бизнес-центре

Описание: Шести этажный бизнес-центр. Учитывая открытую планировку, в ходе строительства предпочтение в отделке отдавалось материалам с высоким уровнем звукопоглощения. Отдельного упоминания заслуживает оригинальное расположение линейных светильников и балок из гипсокартона на потолке в зоне орен эрсае, имитирующих железнодорожное полотно. Потолок переговорных комнат украшают встроенные светильники сложной формы. В кабинетах реализованы многоуровневые потолки для достижения равномерного освещения пространства в любой точке помещения. В зонах рецепции стены отделаны натуральным сланцем – экологически чистым материалом, который отличается неповторимым узором с прожилками на каждом элементе. Помимо основной рабочей зоны, кабинетов и переговорных комнат, офисное пространство предусматривает большое количество кофе-пойнтов и мягких зон в орен эрсае. Такая планировка офиса способствует созданию функционального и удобного пространства для работы и отдыха сотрудников.

Округ	Центральный
Класс	В+
Общая площадь	3499
Этажность	6
Провайдер	коммерческий

Продажа офиса 1437 кв.м.

Клиент: НИРИТ-СИНВЭЙ Телеком
Технологии
Бизнес центр
"Лотос"/ Башня С
Площадь **29450** м²

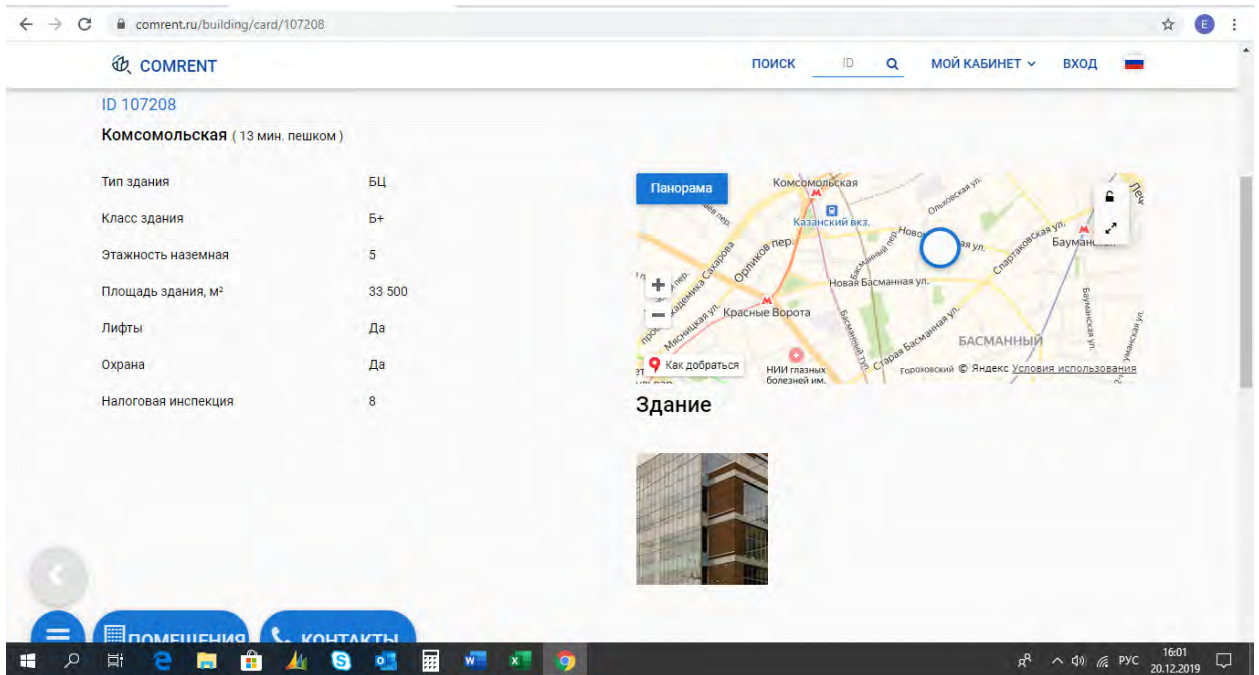
Нармин Даудова
Заместитель директора

Аренда офиса 2456 кв.м.

Клиент: World Class
Бизнес-центр "Ямь Плаза"
Площадь **5446.9** м²

Роман Щербак
Директор департамента

Данные открытых источников: <https://comrent.ru/building/card/107208>



Величина корректировки на тип объекта недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 106

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,90	0,86	0,94
2	Тамбов	0,88	0,84	0,91
3	Москва	0,88	0,84	0,92
4	Нижний Новгород	0,89	0,85	0,93
5	Хабаровск	0,88	0,85	0,94
6	Нальчик	0,89	0,87	0,91
7	Ижевск	0,91	0,87	0,96
8	Воронеж	0,89	0,86	0,93
9	Краснодар	0,89	0,83	0,94

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 107

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,93	0,89	0,97
2	Тамбов	0,90	0,87	0,94
3	Москва	0,92	0,89	0,95
4	Нижний Новгород	0,92	0,88	0,96
5	Хабаровск	0,92	0,89	0,96
6	Нальчик	0,92	0,90	0,94
7	Ижевск	0,93	0,90	0,96
8	Воронеж	0,92	0,89	0,95
9	Краснодар	0,92	0,87	0,96

Величина корректировки на торг

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №24) под редакцией канд. техн. наук
Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, май 2019 г.



СРД-24, май 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С. - Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)

Величина корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Данные открытых источников: <https://www.cian.ru/>

м. "Авиамоторная"

Средняя цена в результатах поиска: **18 000 руб за м² в год**

Площадь	Количество запросов
до 20 м²	11
101 м² - 200 м²	38
501 м² - 1000 м²	37
21 м² - 50 м²	13
201 м² - 300 м²	33
от 1000 м²	36
51 м² - 100 м²	12
301 м² - 500 м²	58

Офис 732 м² за 1 555 500 руб./мес. КЛАСС В+
Включая НДС 259128 руб. - 25 300 руб. за м² в год.
Авиамоторная - 11 минут на транспорте
БЦ «Интергал»
Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, м. Авиамоторная, проезд Завода Серп и Молот, 10
Бизнес-центр Интергал - современный деловой комплекс, класс «В+»
Транспортная доступность БЦ обеспечивается его близостью к Третьему транспортному кольцу и шоссе Фрунзевское. Ближайшие станции метро («Авиамоторная» и «Площадь Ильича») находятся в нескольких мин...

м. "Чкаловская"

Средняя цена в результатах поиска: **20 000 руб за м² в год**

Площадь	Количество запросов
до 20 м²	18
101 м² - 200 м²	72
501 м² - 1000 м²	44
21 м² - 50 м²	47
201 м² - 300 м²	55
от 1000 м²	43
51 м² - 100 м²	60
301 м² - 500 м²	76

Офис 96,8 м² за 135 520 руб./мес. КЛАСС В
Включая НДС 22555 руб. - 16 800 руб. за м² в год.
Чкаловская - 7 минут пешком
БЦ в Костомаровском парке, 2с1
Москва, ЦАО, р-н Таганский, м. Чкаловская, Костомаровский переулок, 3С1
1407 Костомаровский 2° Прямая аренда от собственника. Офисное помещение открытого типа 96,8 м2 кабинетного типа на 4 этаже, 1 строение. Первая линия. На территории бизнес-центра развитая инфраструктура. Возмещение агентством 50%. Обращайтесь в отдел аренды...

м. "Таганская"

Снять офис в Москве рядом с метро **Площадь Ильича и др.**

313 предложений отсортированы по умолчанию

Средняя цена в результатах поиска	Похожие запросы	21 м² - 50 м² 35	51 м² - 100 м² 36
20 640 руб за м² в год	до 20 м² 17	201 м² - 300 м² 112	301 м² - 500 м² 119
Калькулятор офиса	101 м² - 200 м² 77	от 1000 м² 58	501 м² - 1000 м² 94

Офис 1 294 м² за 3 235 000 руб./мес. КЛАСС В-
Включая НДС 338304 руб. - 30 000 руб. за м² в год.

Таганская - 7 минут пешком
БЦ «Фабрика Станиславского»
Москва, ЦАО, р-н Таганский, м. Таганская, улица Станиславского, 21С18

Полная реконструкция комплекса закончилась в 2007 году вернула комплекс зданий построенных в IX веке поразает. Сегодня Фабрика Станиславского - это современный бизнес-центр класса В- Пре...

м. "Бауманская"

Снять офис в Москве рядом с метро **Бауманская**

262 предложения отсортированы по умолчанию

Средняя цена в результатах поиска	Похожие запросы	21 м² - 50 м² 33	51 м² - 100 м² 50
18 000 руб за м² в год	до 20 м² 17	201 м² - 300 м² 71	301 м² - 500 м² 83
Калькулятор офиса	101 м² - 200 м² 81	от 1000 м² 19	501 м² - 1000 м² 60

Офис 101,7 м² за 252 022 руб./мес. КЛАСС В-
Включая НДС 42003 руб. - 29 737 руб. за м² в год.

Бауманская - 5 минут пешком
БЦ «Manhattan (Манхэттен)»
Москва, ЦАО, р-н Бауманский, м. Бауманская, Нижняя Красносельская улица, 35С9

Сдается офис в готовом, функционирующем БЦ Manhattan класса В-+. Идеальная транспортная доступность обуславливается близостью к ТТК и Садовому кольцу. В 3-5 минуте ходьбы находится станция метро «Бауманская» в 7-10 минуте ходьбы - станция метро «Красносельская»...

м. "Красносельская"

Средняя цена в результатах поиска: **18 000 руб за м² в год**

Похожие запросы:

до 20 м²: 14	21 м² - 50 м²: 31	51 м² - 100 м²: 38
101 м² - 200 м²: 47	201 м² - 300 м²: 31	301 м² - 500 м²: 44
501 м² - 1000 м²: 22	от 1000 м²: 11	

Офис 101,7 м² за 252 022 руб./мес. КЛАСС В-
Включая НДС 42003 руб. - 29 737 руб. за м² в год.

Красносельская - 5 минут пешком
БЦ «Манхэттен (Manhattan)»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, м. Красносельская, Нижняя Красносельская улица, 35С9

Сдается офис в готовом, функционирующем БЦ Манхэттен класса В-. Идеальная транспортная доступность обуславливается близостью к ТТК и Садовому кольцу; в 3-5 минут ходьбы находится станция метро «Бауманская», в 7-10 минут ходьбы - станция метро «Красносельская»...

м. "Комсомольская"

Средняя цена в результатах поиска: **18 650 руб за м² в год**

Похожие запросы:

до 20 м²: 11	21 м² - 50 м²: 21	51 м² - 100 м²: 19
101 м² - 200 м²: 36	201 м² - 300 м²: 32	301 м² - 500 м²: 39
501 м² - 1000 м²: 43	от 1000 м²: 24	

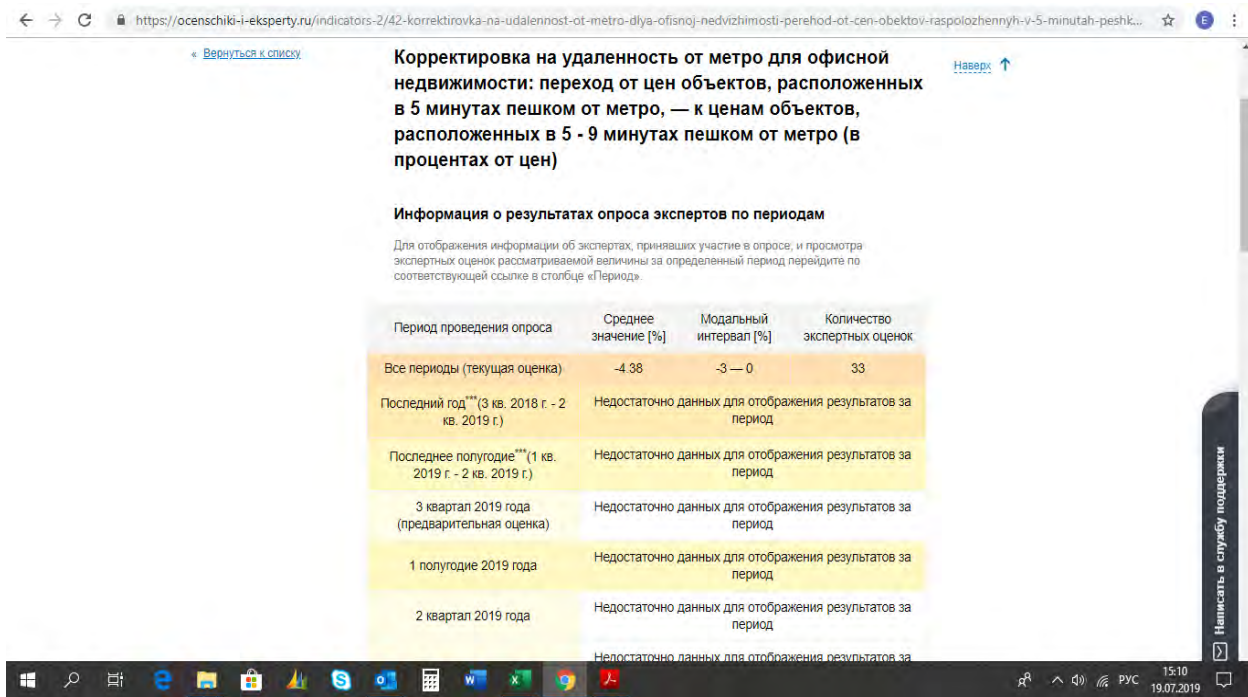
Офис 603,3 м² за 1 055 775 руб./мес. КЛАСС В
Включая НДС 175561 руб. - 21 000 руб. за м² в год.

Комсомольская - 7 минут пешком
БЦ «Stenpal» (Стендаль)
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, м. Комсомольская, Новорязанская улица, 18С21

Бизнес-центр «Stenpal» - это современный деловой комплекс класса «В», созданный специально для удовлетворения Ваших потребностей в качественных бизнес-услугах. Транспортная доступность: легкая доступность от метро «Комсомольская» и «Красные ворота». Парковка...

Величина корректировки на удаленность от метро

Информационный портал "Оценщики и эксперты": <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/>



[Вернуться к списку](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

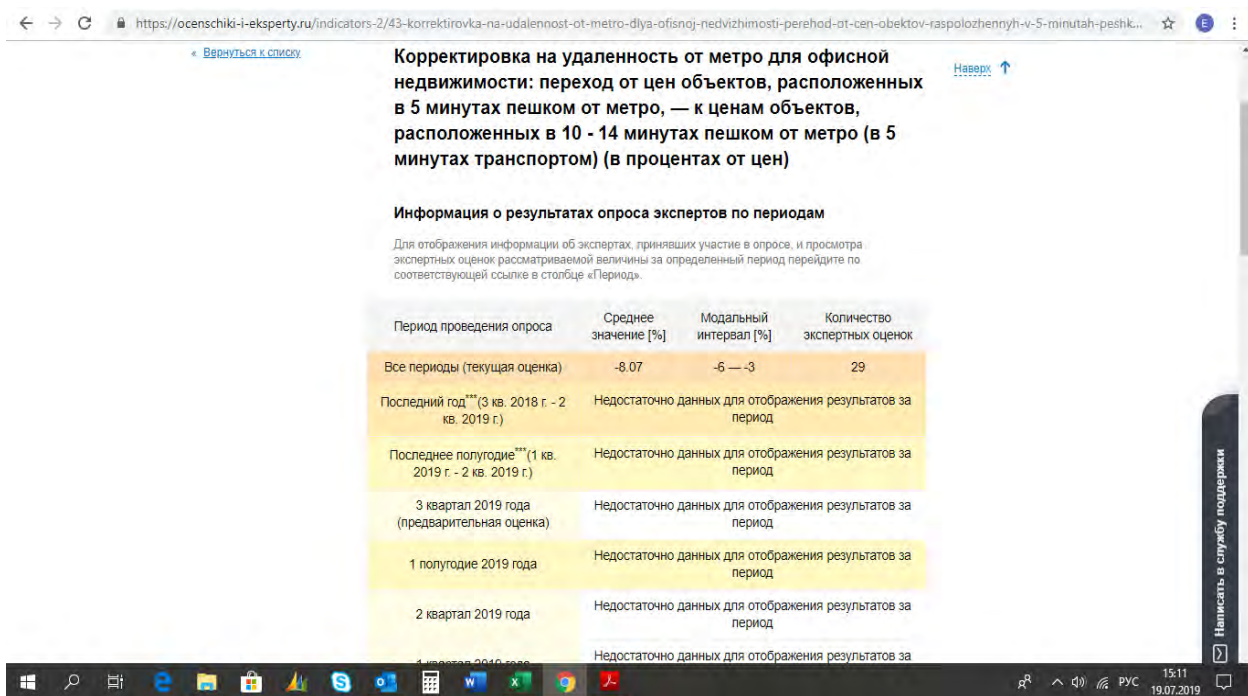
[Наверх](#)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-4.38	-3 — 0	33
Последний год ^{***} (3 кв. 2018 г. - 2 кв. 2019 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие ^{***} (1 кв. 2019 г. - 2 кв. 2019 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2019 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

[Написать в службу поддержки](#)



[Вернуться к списку](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)

[Наверх](#)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-8.07	-6 — -3	29
Последний год ^{***} (3 кв. 2018 г. - 2 кв. 2019 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие ^{***} (1 кв. 2019 г. - 2 кв. 2019 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2019 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

[Написать в службу поддержки](#)

← → ↻ [https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obekтов-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-—k-cenam-obekтов-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-\(v-5-7-minutah-transportom\)-\(v-procentah-ot-cen\)](https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obekтов-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-—k-cenam-obekтов-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-(v-5-7-minutah-transportom)-(v-procentah-ot-cen)) ☆ E

[Вернуться к списку](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)

[Наверх](#) ↑

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-11.23	-16 — -13	28
Последний год ^{***} (3 кв. 2018 г. - 2 кв. 2019 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие ^{***} (1 кв. 2019 г. - 2 кв. 2019 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2019 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

15:11 19.07.2019

Написать в службу поддержки

← → ↻ [https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obekтов-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-—k-cenam-obekтов-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-\(v-8-i-bolee-min-transportom\)-\(v-procentah-ot-cen\)](https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obekтов-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-—k-cenam-obekтов-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-(v-8-i-bolee-min-transportom)-(v-procentah-ot-cen)) ☆ E

[Вернуться к списку](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

[Наверх](#) ↑

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

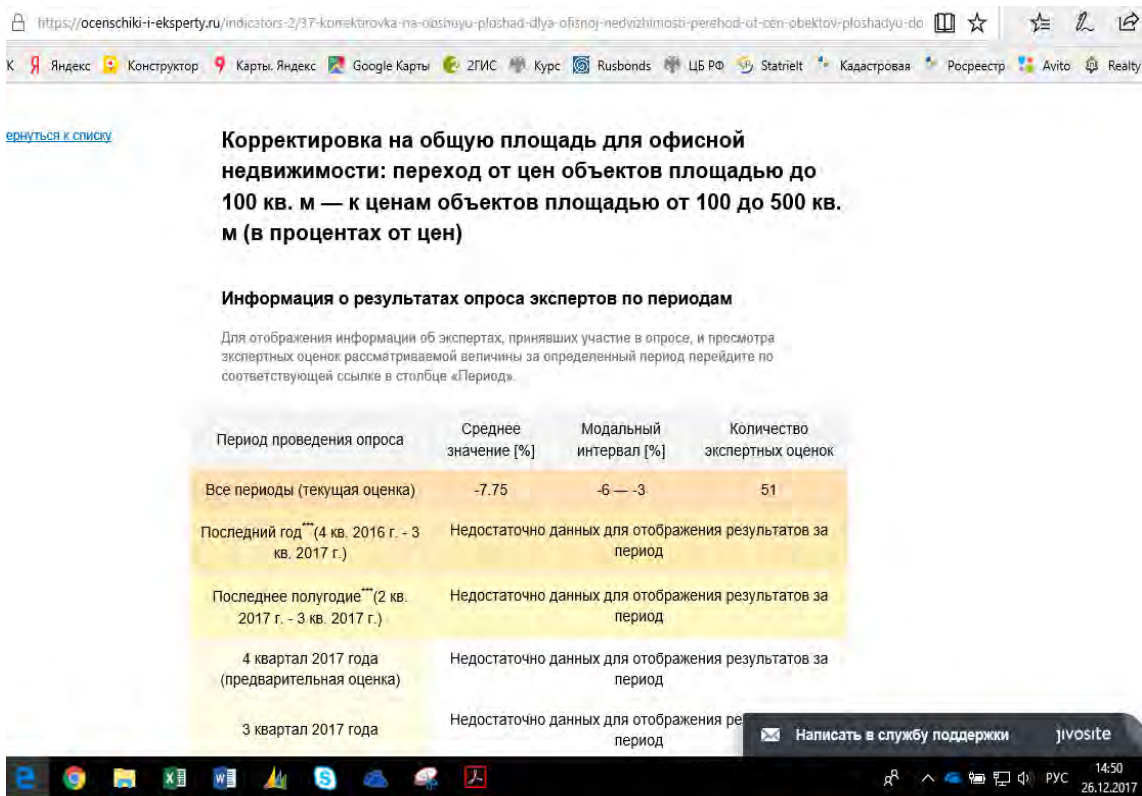
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-14.36	-18 — -14	28
Последний год ^{***} (3 кв. 2018 г. - 2 кв. 2019 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие ^{***} (1 кв. 2019 г. - 2 кв. 2019 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2019 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2019 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

15:12 19.07.2019

Написать в службу поддержки

Величина корректировки на площадь

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1>



[Вернуться к списку](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 до 500 кв. м (в процентах от цен)

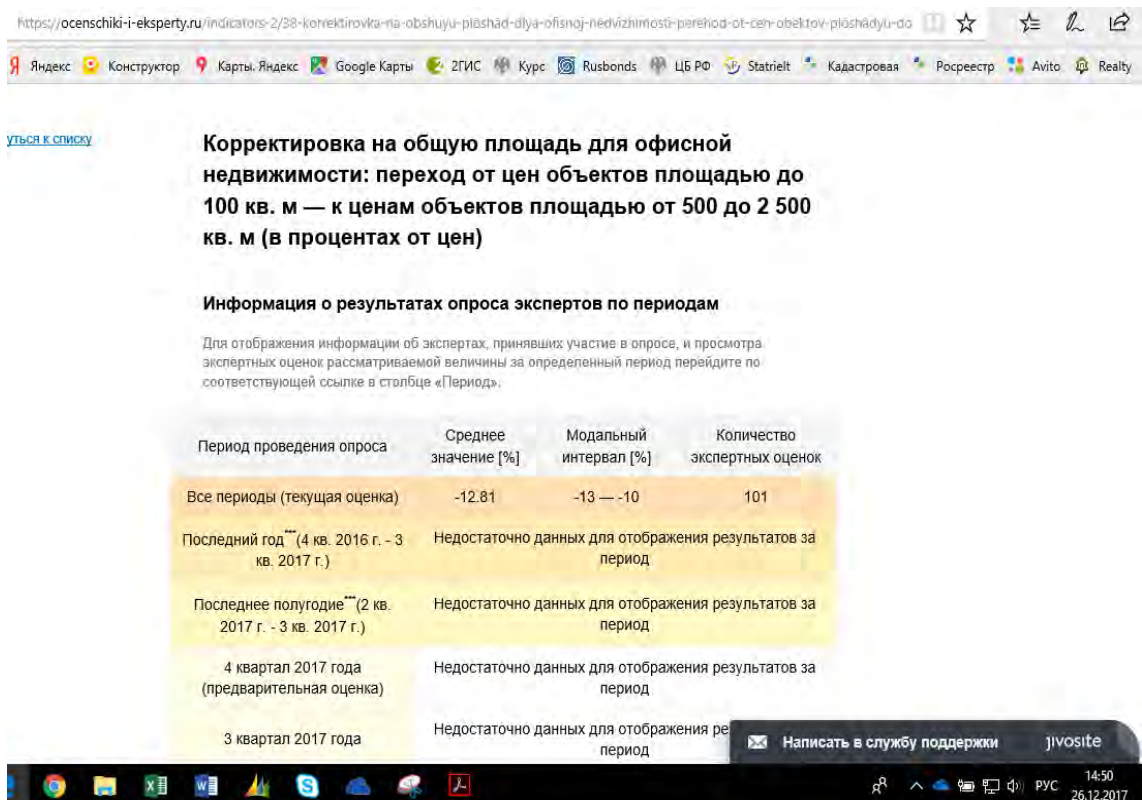
Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-7.75	-6 — -3	51
Последний год ^{***} (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие ^{***} (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Написать в службу поддержки jivosite

[https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1](https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1)



[Вернуться к списку](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 500 до 2 500 кв. м (в процентах от цен)

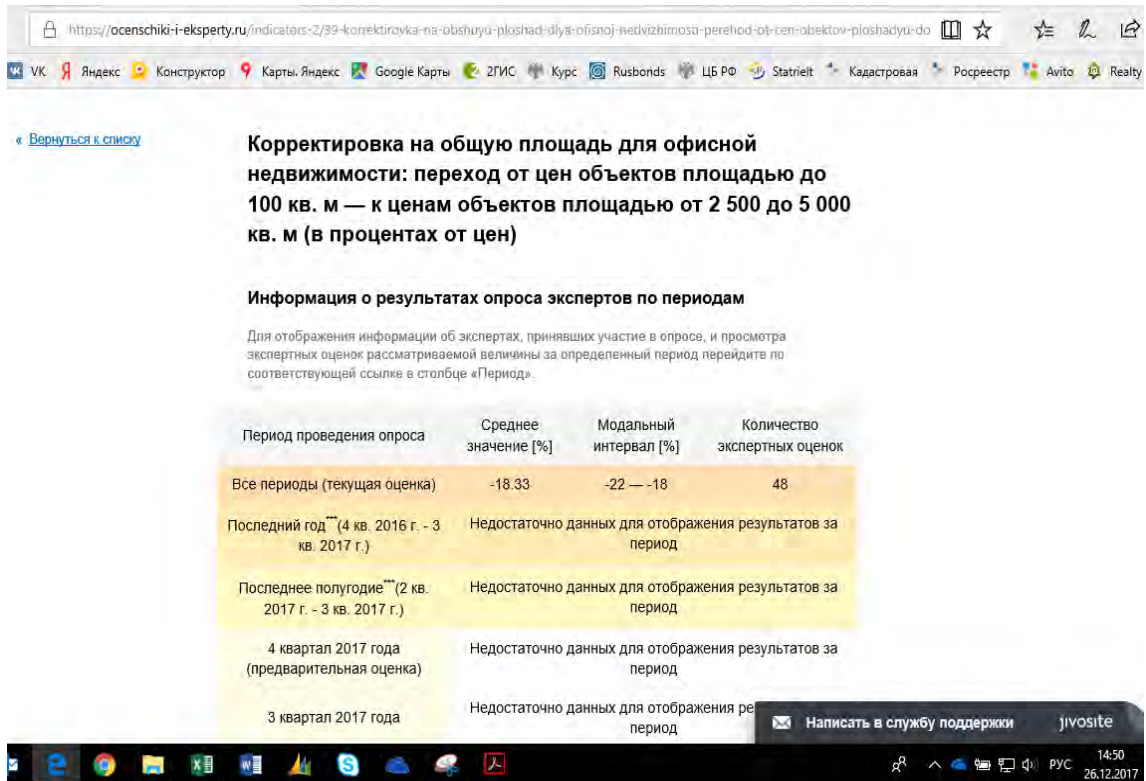
Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-12.81	-13 — -10	101
Последний год ^{***} (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие ^{***} (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Написать в службу поддержки jivosite

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1>



[Вернуться к списку](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 2 500 до 5 000 кв. м (в процентах от цен)

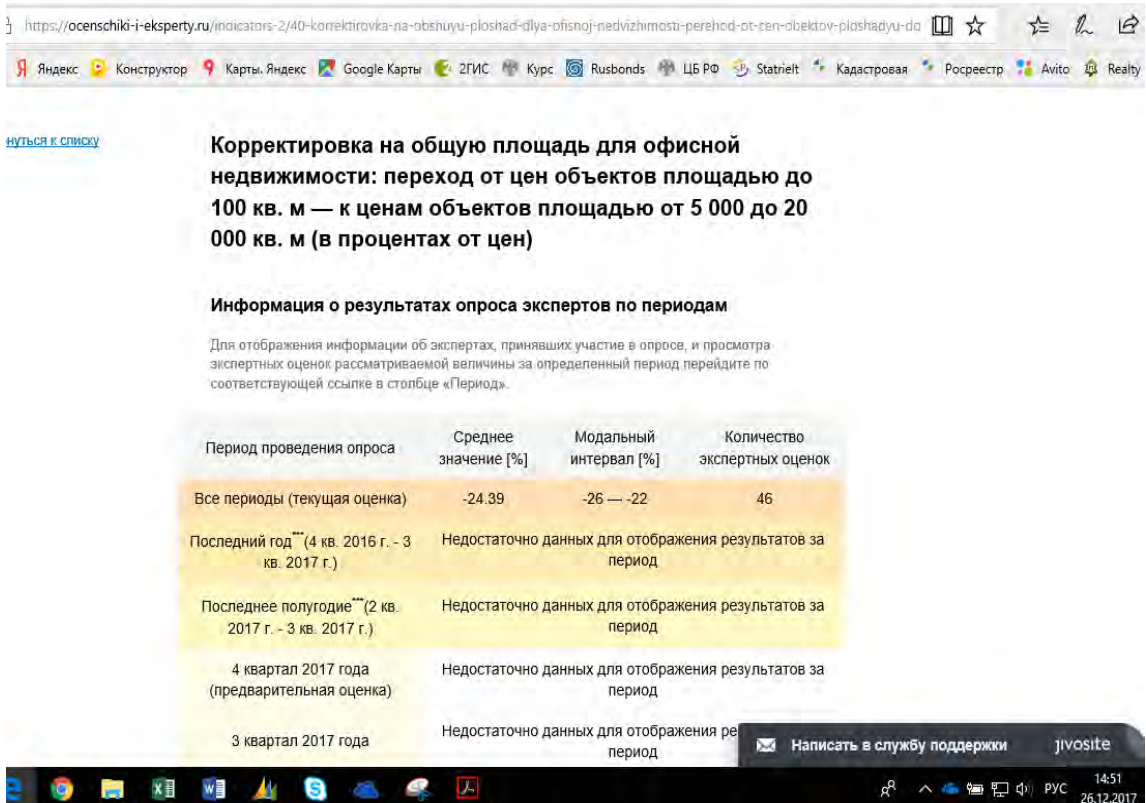
Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-18.33	-22 — -18	48
Последний год ^{***} (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие ^{***} (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Написать в службу поддержки jivosite

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1>



[Вернуться к списку](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 5 000 до 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-24.39	-26 — -22	46
Последний год ^{***} (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие ^{***} (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Написать в службу поддержки jivosite

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1>

[Вернуться к списку](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью более 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-26.72	-32 — -19	70
Последний год*** (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие*** (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Налписать в службу поддержки jivosite

14:51 26.12.2017

Величина на распределение помещений по этажам

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1977-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

← → C statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1977-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположения, назначения, конструкции здания (помещения), класса

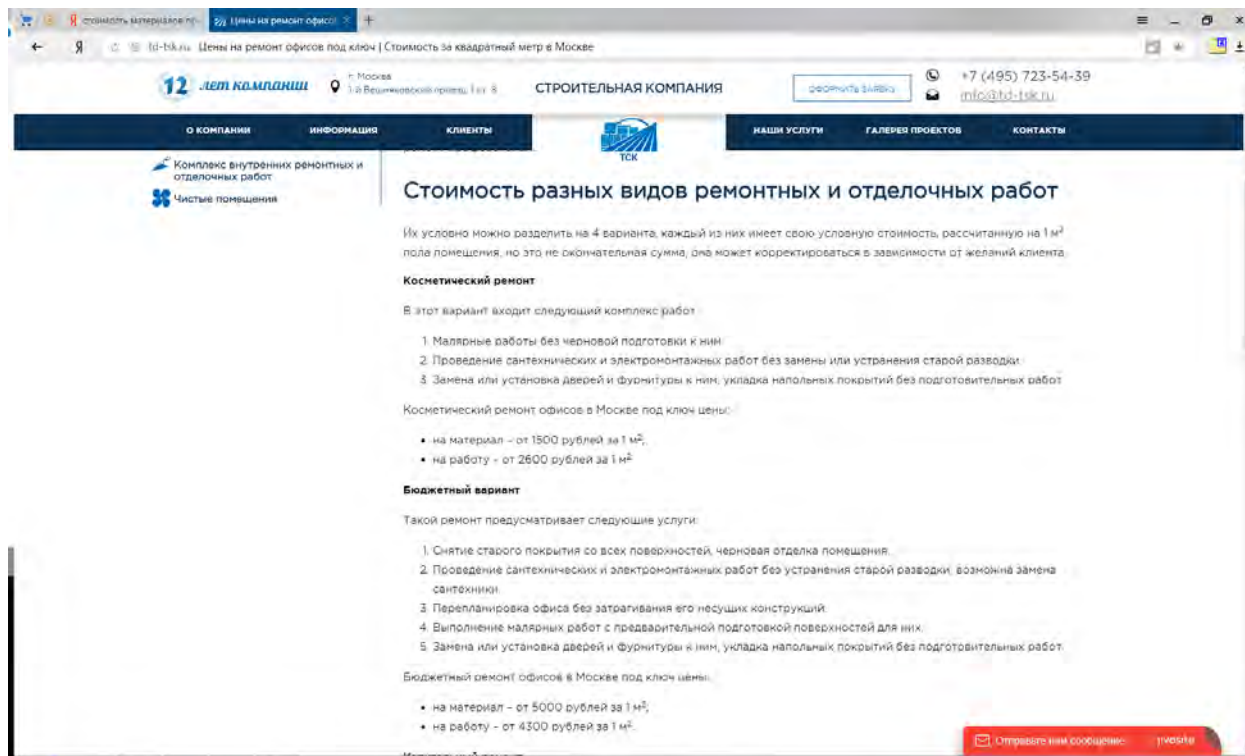
на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2019 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,66	0,79	0,72
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	1,05
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,09	1,03
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
Б. При аренде объектов:				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	0,89
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,07	1,02

Величина корректировки на состояние/уровень отделки

Данные открытых источников: <https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/>,
<https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html>, <https://aograd.ru>



12 лет компании
Москва
1-й Величковский проезд, 1 к1 8
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
+7 (495) 723-54-39
info@td-tsk.ru

О КОМПАНИИ | ИНФОРМАЦИЯ | КЛИЕНТЫ | НАШИ УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ | КОНТАКТЫ

Стоимость разных видов ремонтных и отделочных работ

Их условно можно разделить на 4 варианта, каждый из них имеет свою условную стоимость, рассчитанную на 1 м² пола помещения, но это не окончательная сумма, она может корректироваться в зависимости от желаний клиента.

Косметический ремонт

В этот вариант входит следующий комплекс работ:

1. Малярные работы без черновой подготовки к ним
2. Проведение сантехнических и электромонтажных работ без замены или устранения старой разводки
3. Замена или установка дверей и фурнитуры к ним, укладка напольных покрытий без подготовительных работ

Косметический ремонт офисов в Москве под ключ цены:

- на материал – от 1500 рублей за 1 м²,
- на работу – от 2600 рублей за 1 м²

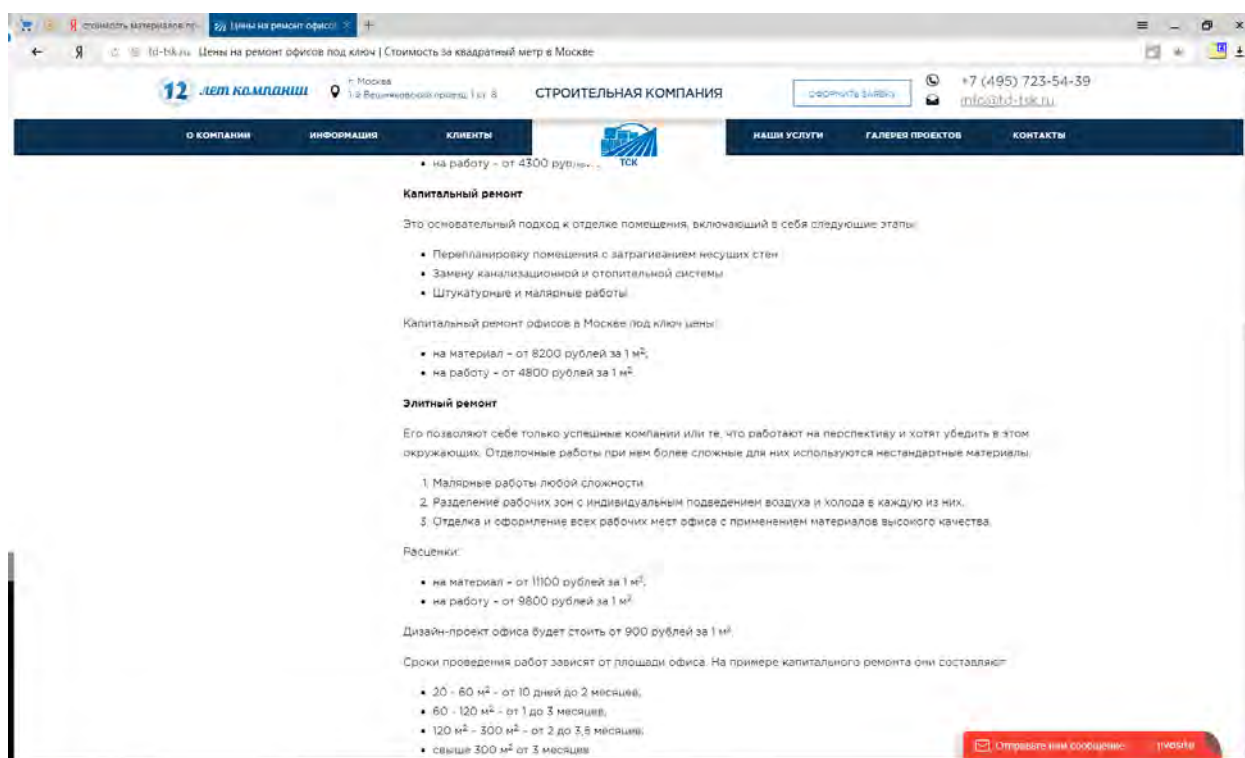
Бюджетный вариант

Такой ремонт предусматривает следующие услуги:

1. Снятие старого покрытия со всех поверхностей, черновая отделка помещения.
2. Проведение сантехнических и электромонтажных работ без устранения старой разводки, возможная замена сантехники.
3. Перепланировка офиса без затрагивания его несущих конструкций
4. Выполнение малярных работ с предварительной подготовкой поверхностей для них.
5. Замена или установка дверей и фурнитуры к ним, укладка напольных покрытий без подготовительных работ

Бюджетный ремонт офисов в Москве под ключ цены:

- на материал – от 5000 рублей за 1 м²,
- на работу – от 4300 рублей за 1 м².



12 лет компании
Москва
1-й Величковский проезд, 1 к1 8
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
+7 (495) 723-54-39
info@td-tsk.ru

О КОМПАНИИ | ИНФОРМАЦИЯ | КЛИЕНТЫ | НАШИ УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ | КОНТАКТЫ

Капитальный ремонт

Это основательный подход к отделке помещения, включающий в себя следующие этапы:

- Перепланировку помещения с затрагиванием несущих стен
- Замену канализационной и отопительной системы
- Штукатурные и малярные работы

Капитальный ремонт офисов в Москве под ключ цены:

- на материал – от 8200 рублей за 1 м²,
- на работу – от 4800 рублей за 1 м²

Элитный ремонт

Его позволяют себе только успешные компании или те, что работают на перспективу и хотят убедить в этом окружающих. Отделочные работы при нем более сложные для них используются нестандартные материалы.

1. Малярные работы любой сложности
2. Разделение рабочих зон с индивидуальным подведением воздуха и холода в каждую из них.
3. Отделка и оформление всех рабочих мест офиса с применением материалов высокого качества.

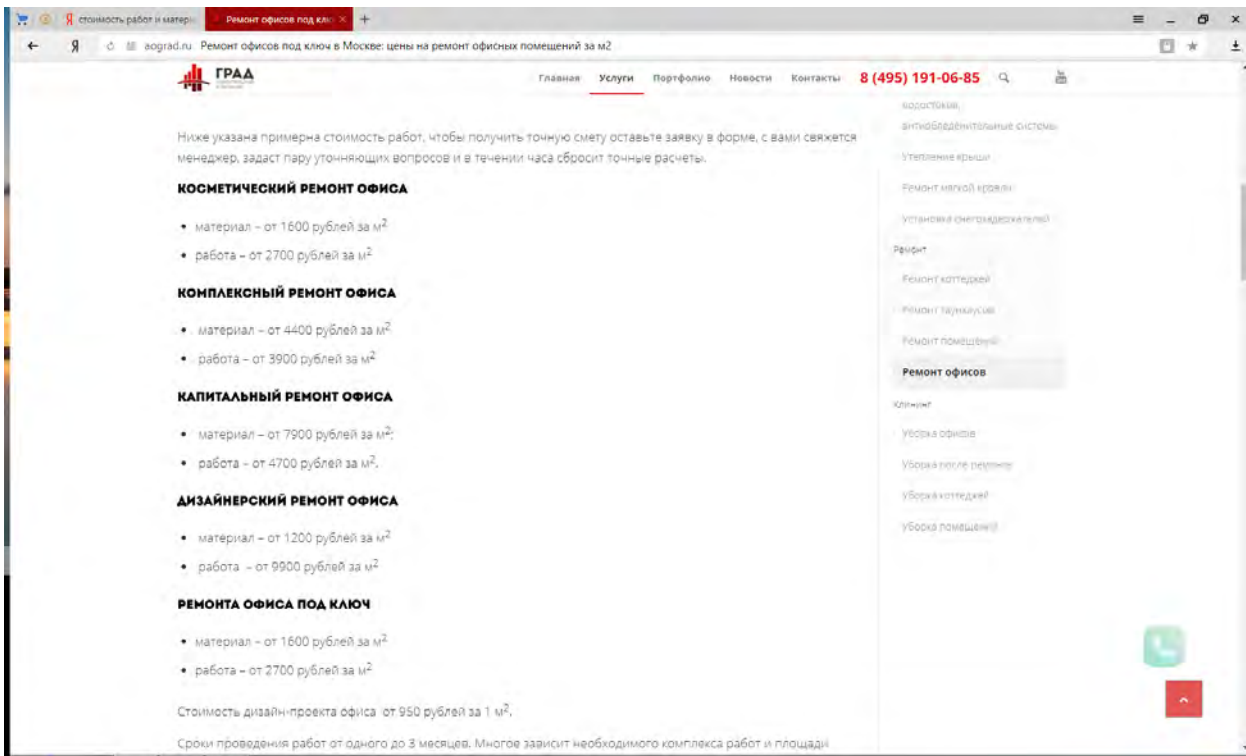
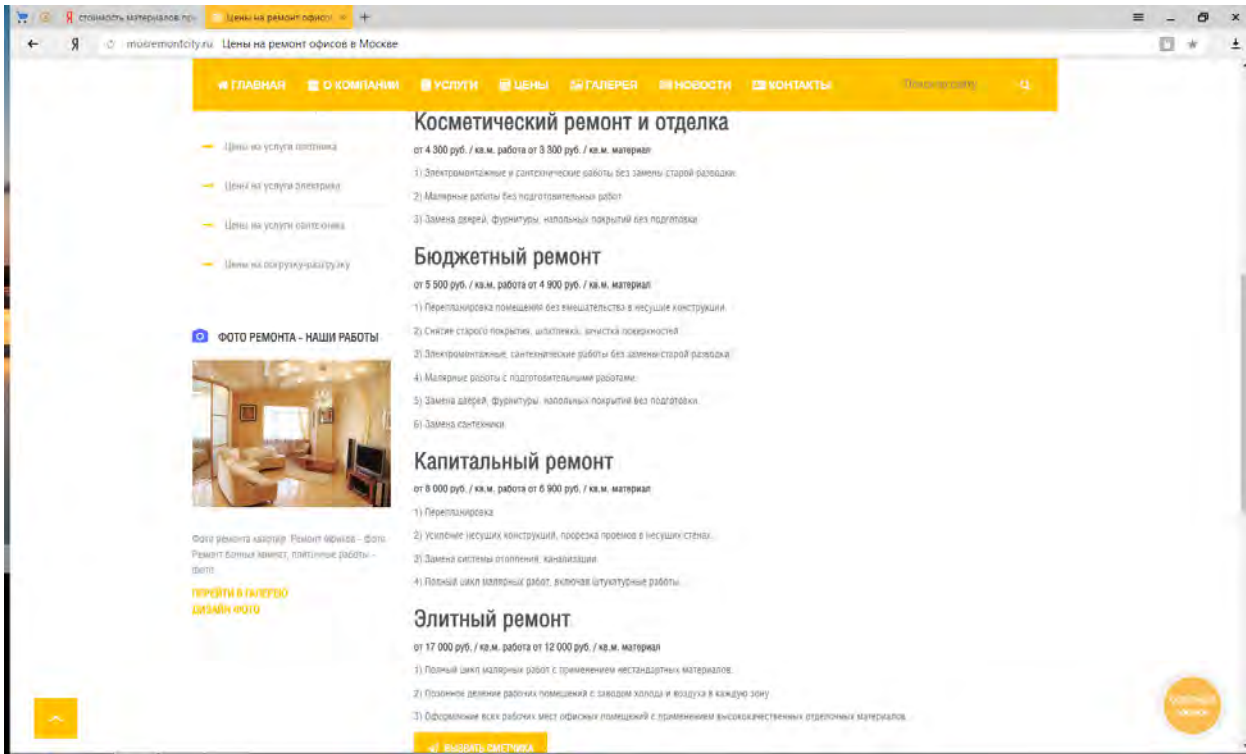
Расценки:

- на материал – от 11000 рублей за 1 м²,
- на работу – от 9800 рублей за 1 м²

Дизайн-проект офиса будет стоить от 900 рублей за 1 м².

Сроки проведения работ зависят от площади офиса. На примере капитального ремонта они составят:

- 20 - 60 м² - от 10 дней до 2 месяцев,
- 60 - 120 м² - от 1 до 3 месяцев,
- 120 м² - 300 м² - от 2 до 3,5 месяцев,
- свыше 300 м² от 3 месяцев



Величина корректировки на наличие эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №24) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, май 2019 г.



СРД-24, май 2019 г.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 190	6 170	4 340
	Эксплуатационные расходы	5 530	4 230	2 840
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 160	7 610	5 740
	Эксплуатационные расходы	6 480	5 120	3 920
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 080	2 780	1 940
	Эксплуатационные расходы	2 410	1 990	1 470
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 720	5 756	3 830
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 510	6 190	4 750
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 420	2 190	1 508
	Эксплуатационные расходы	1 910	1 680	1 120
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 805 - 2 710	1 490 - 2 470	1 120 - 2 010

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 11 – 15% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Составляющие арендной ставки

Справочник оценщика недвижимости-2017. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2017 г., Лейфер Л.А.

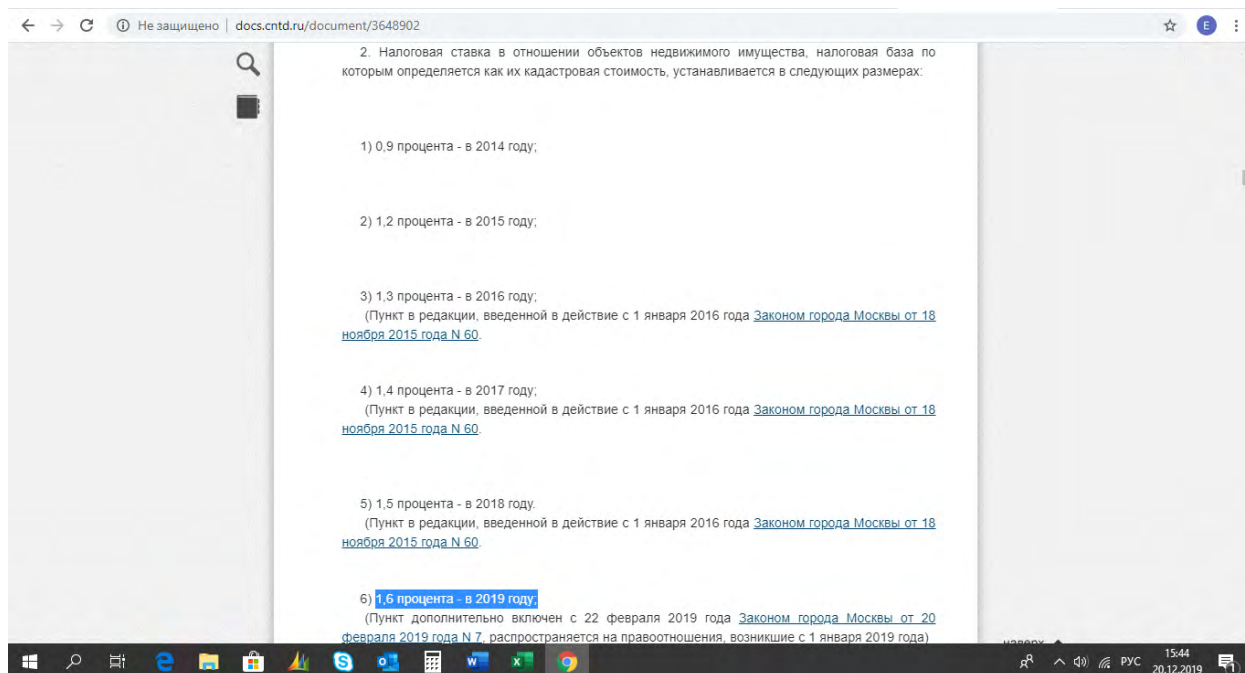
Итоговые значения долей составляющих арендной ставки в средних городах и городах-миллионниках [27]

Таблица 168

Показатель	Средние города	Города-миллионники
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), в том числе:	30%	28%
Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8%	8%
Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22%	20%
Состав условно-переменных расходов		
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов	30%	28%
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	70%	72%
Структура коммунальных платежей по их видам		
Электроэнергия		52%
Вода и канализация		5%
Горячее водоснабжение и теплоснабжение		42%
Структура эксплуатационных расходов по их видам		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15%	17%
Услуги связи	30%	33%
Уборка помещений	36%	30%
Уборка территорий и вывоз мусора	3%	2%
СЭС и дезинфекция	1%	1%
Содержание лифтов	2%	2%
Техобслуживание	13%	10%

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

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 234 (стр.123)

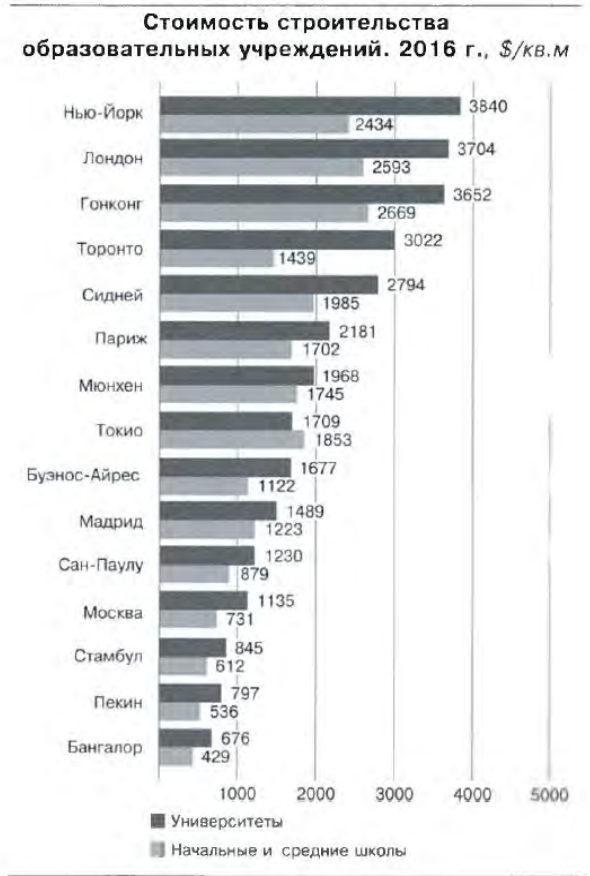
Базовые тарифы¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год. Август 2014 г.	
Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05–0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07–0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09–1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
<i>производственные здания</i>	0,05–0,3
<i>офисные здания</i>	0,03–0,2
<i>торговые здания</i>	0,04–0,25

¹ Страховые риски могут быть различными, как правило, это: пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

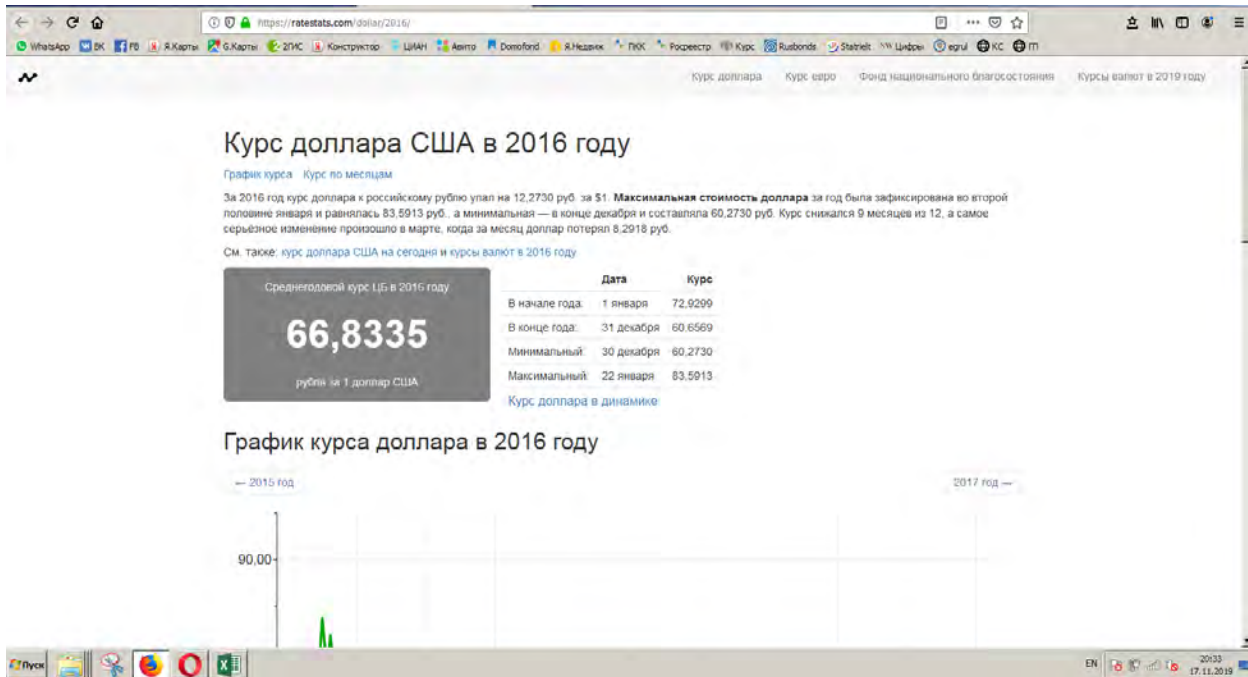
Расчет себестоимости строительства офисной недвижимости

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)



Курс долл. США на дату определения себестоимости строительства (2016 г.)

Данные открытых источников: <https://ratestats.com/dollar/2016/>



Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

декабрь, 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
январь	11,362	9,959	9,232	8,994	8,947	9,538	9,731
февраль	11,372	9,973	9,244	9,005	8,959	9,550	9,743
март	11,379	9,991	9,319	9,046	9,002	9,622	9,794
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,388	10,005	9,353	9,067	9,024	9,654	9,819
май	11,398	10,019	9,386	9,089	9,046	9,687	9,845
июнь	11,407	10,033	9,419	9,110	9,068	9,720	9,871

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_montaznykh_rabot/3-1-0-17

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляется 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 ($C_{\text{смет}}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{\text{стр}}$); монтажные работы ($C_{\text{монт}}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{\text{обор}}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{\text{пр}}$).

$$C_{\text{смет}} = C_{\text{стр}} + C_{\text{монт}} + C_{\text{обор}} + C_{\text{пр}} \quad (1)$$

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 ($C_{\text{см}}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП).

$$C_{\text{см}} = \text{ПЗ} + \text{НР} + \text{СП} \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{\text{мат}}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на строительные площадки строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{труд}}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{маш}}$). 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:

$$\text{ПЗ} = C_{\text{мат}} + C_{\text{труд}} + C_{\text{маш}} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СИР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Плата за пользование земельным участком

Данные открытых источников: https://www.nalog.ru/rn77/yul/organization_pays_taxes/land_tax/

The screenshot shows the website of the Federal Tax Service of Russia. The main content area lists categories of land plots eligible for a 1.5% tax rate. A large blue box highlights the 1,5% rate. The text below states that differentiated tax rates are allowed based on land categories.

1,5% в отношении прочих земельных участков.

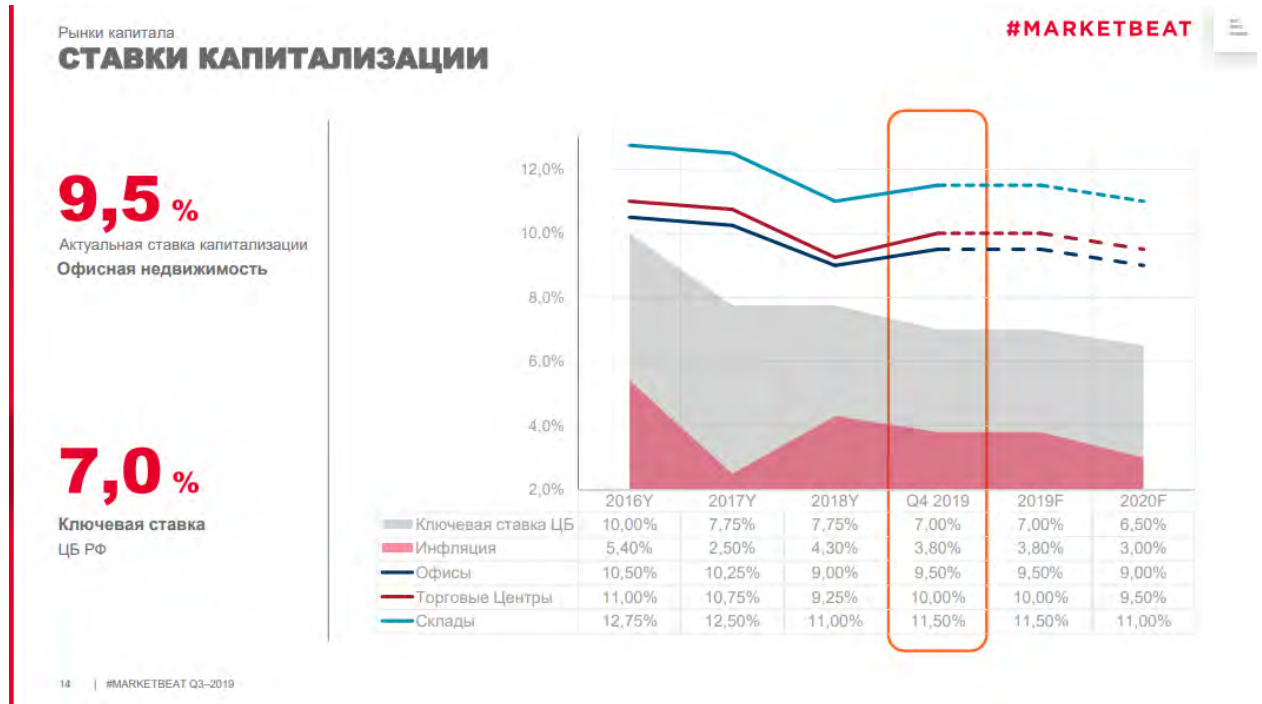
Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка (п. 2 ст. 394 НК РФ).

Величина коэффициента капитализации для офисной недвижимости

Данные открытых источников: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Investment-2019>

	III кв. 2017	III кв. 2018	III кв. 2019
Общий объем инвестиций (I–III кв.), \$ млн	2 140	1 393	1 003
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11,5–12,5

Данные открытых источников: <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>



Данные открытых источников: <https://cre.ru/analytics/78094>

cre.ru/analytics/78094

За девять месяцев 2019 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил \$2,5 млрд, что на 36% превышает результат аналогичного периода предыдущего года (\$1,9 млрд), по данным исследования компании JLL. Показатель III квартала оказался рекордным за последние три года, превысив на 60% объем соответствующего периода 2018 года: \$873 млн против \$547 млн соответственно.

«Снижение ключевой ставки на 75 б.п. с начала года находит отражение в стоимости финансирования под залог активов и доходности объектов. По нашей оценке, минимальные ставки капитализации в офисной, торговой и складской недвижимости снизились на 25 б.п. в III квартале, – говорит **Наталья Тишендорф**, член совета директоров и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL, – При условии дальнейшего смягчения монетарной политики мы ожидаем сохранения данного тренда, при этом позитивная разница между ставками капитализации и стоимостью банковского финансирования в рублях будет способствовать росту интереса инвесторов к российскому рынку».

Ориентиром для рынка аналитики JLL считают **ставки капитализации в Москве в диапазонах 8,5-10,0% для офисов** и торговых центров, 10,5-12,0% для складов; в Санкт-Петербурге – 9,0-11,0% для офисов и торговых центров, 10,75-12,5% для складов. На фоне снижения Банком России ключевой ставки стоимость банковского финансирования продолжит уменьшаться в ближайшей перспективе.

Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд долл.*

15.03.11.2019

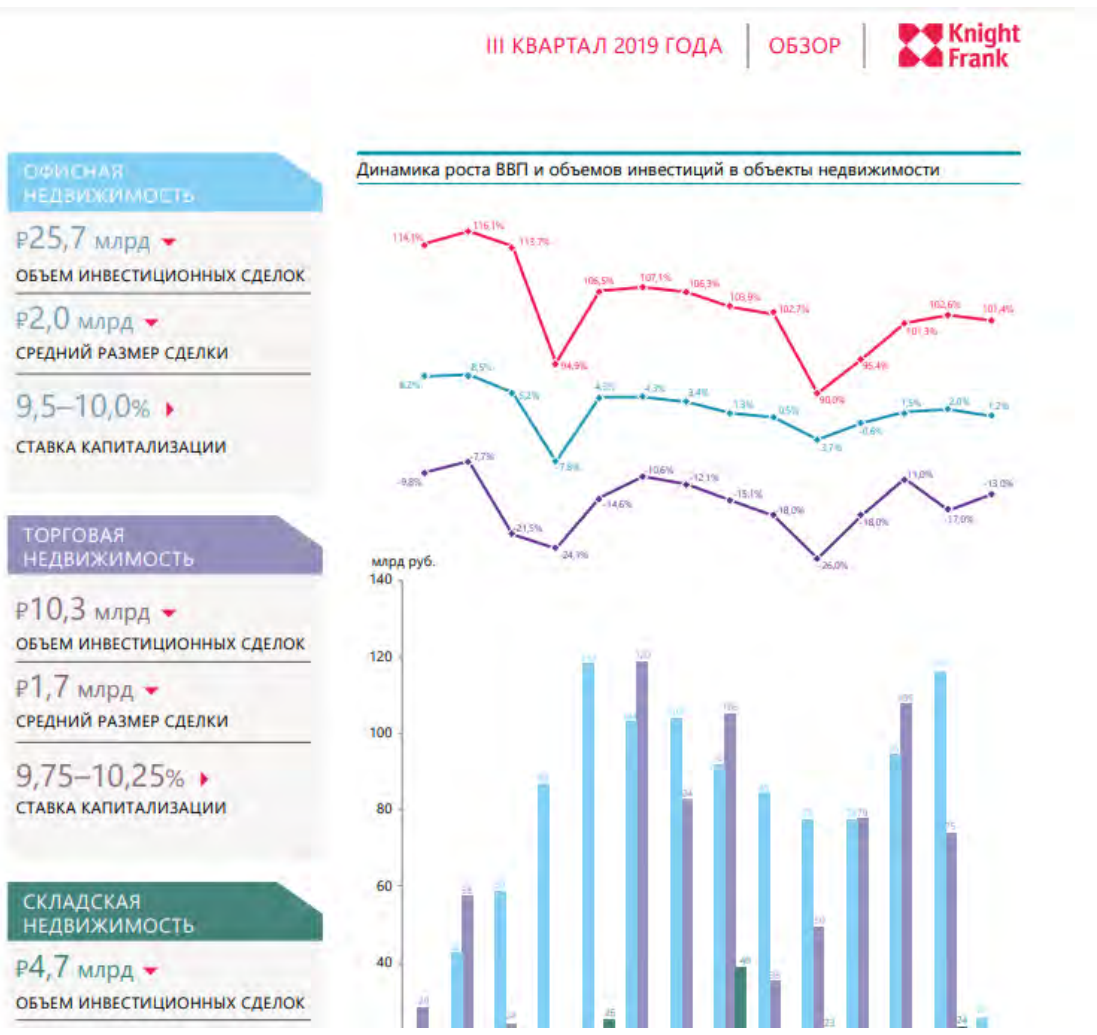
Офисная недвижимость Москвы. Совокупный объем офисных площадей на московском рынке по итогам III кв. 2019 года составил 16,6 млн кв. м. 26% объема московских офисов относятся к классу А – 4,4 млн кв. м, 74% или 12,2 млн кв. м – к классу В. Чем интересны МФК? 30 октября в Немецком Центре Промышленности и Торговли состоялась конференция Mixed-Use Development, посвященная объектам МФК. Строительные конструкции Максимум диверсификации при минимуме аван...

ПОДПИСАТЬСЯ **ЧИТАТЬ**

Управление недвижимостью

17:21 03.12.2019

Данные открытых источников: <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/ryнок-investitsiy-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6789.pdf>



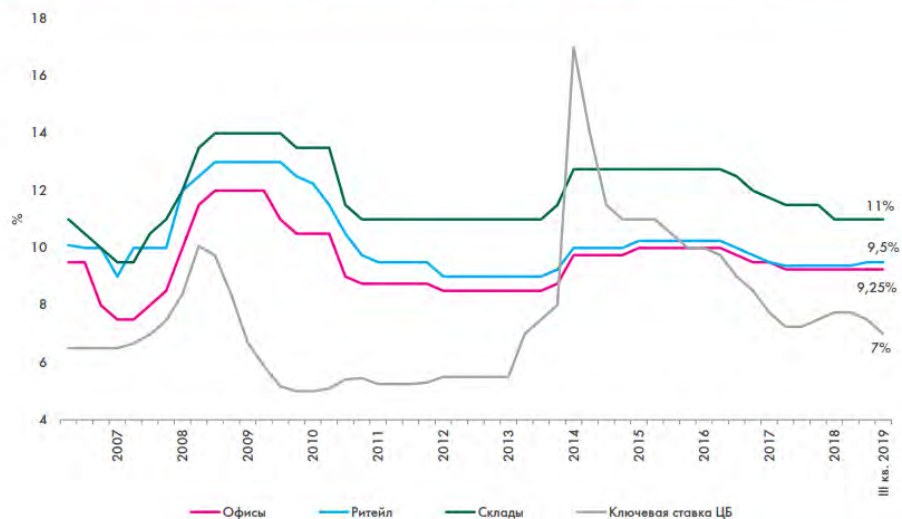
Данные открытых источников: <https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/Russia-Investment-MarketView-3-kv-2019>

В III квартале 2019 года ставки капитализации на премиальные объекты в Москве сохранились на прежнем уровне и составляют 9,25% для бизнес-центров, 9,5% для торговых центров и 11% для складских объектов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Активное жилое строительства и инвестиции в крупные проекты коммерческой недвижимости свидетельствуют о начале нового девелоперского цикла. Можно предположить, что данный тренд продолжится в условиях снижающейся доли свободных площадей в сегментах коммерческой недвижимости. В I-III кварталах 2019 года не наблюдалась существенного прироста объема инвестиций в существующие объекты. При этом, объем сделок, по которым в данный момент инвесторы ведут активные переговоры, дает основания прогнозировать, что IV квартал окажется сильным с точки зрения инвестиционных вложения и позволит достигнуть рынок инвестиций в недвижимость России объема в 250 млрд руб. по итогам года.

График 6: Динамика ключевой ставки ЦБ и ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве



Курс валют

<http://www.cbr.ru/>

Центральный банк Российской Федерации установил с 14.12.2019 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	43,3002
944	AZN	1	Азербайджанский манат	36,8726
051	AMD	100	Армянских драмов	13,0867
933	BYN	1	Белорусский рубль	29,7736
975	BGN	1	Болгарский лев	35,7352
986	BRL	1	Бразильский реал	15,2915
348	HUF	100	Венгерских форинтов	21,2506
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	53,3759
344	HKD	10	Гонконгских долларов	80,1661
208	DKK	10	Датских крон	93,5337
840	USD	1	Доллар США	62,5544
978	EUR	1	Евро	69,8608
356	INR	100	Индийских рупий	88,4836

Данные об уровне безрисковых ставок по состоянию на дату оценки

<http://www.rusbonds.ru/>

ВКЛАДАМ ЕСТЬ!
БИРЖЕВЫЕ ОБЛИГАЦИИ
с купонной доходностью:
**КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА
БАНКА РОССИИ
+6,00%**
ГОДОВЫХ
СТАВКА СО 2-ГО ПО 120-Й КУПОНЫ

Название облигации/эмитента или № гос. рег.ци: **ОФЗ-46020-АД**
или выберите эмитента из списка:
(для выбора нескольких, удерживайте клавишу Ctrl)
(не важно)
12 Месяцев успеха ТД
ЗМ
Финанс МФК
Abigrove
Absolut Capital
ANML Finance
AK Bars Finance

Сектор рынка: (не важно)
Состояние выпуска: (не важно)
Отрасль: (не важно)
Период обращения: (не важно)
Рейтинг: (не важно)

Вид купона: (не важно)
Вид размещения: (не важно)
Обеспечение: (не важно)
Конвертация: (не важно)
Амортизация: (не важно)

Торговая площадка: МБ Облигаци-о
День: 12 Месяц: декабрь Год: 2019

Дата погашения или ближайшей оферты (дд.мм.гггг):
Доходность к погашению или оферте, эффект., % годовых:
Объем в обращении по номиналу:
Объем торгов в валюте номинала:
Количество сделок:

[Экспорт найденных данных в формат MS Excel](#)

Облигация, выпуск	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день			Дата торгов	
			бид	офер	цена	изм	откр	мин	макс	срзн	полн	срзн	реал	цен_бум	ВУВ		
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	101.313	101.799	101.899	+0.50	101.43	101.2	101.899	101.642	6.81	6.84	106	9.269	9.421	203	12.12.2019

Источником и владельцем информации является ОАО Московская Биржа
Переработанные информации защищены

**"Плюс" - Цена спроса (котировка на покупку) на момент окончания торговой сессии
*"Минус" - Цена предложения (котировка на продажу) на момент окончания торговой сессии

managers@rusbonds.ru | о проекте
123022, Москва, ул. 1905 года, д.7
Телефоны проекта Рубондс: (495) 988-7677 (многоканальный), 988-7602 Факс: (499) 259-33-22/35-27

УЧАСТНИК top 100 Rambler's Hit/Sp © 2004-2019, ИА "Финмаркет" Условия использования информации, размещенной на данном сайте.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«17» 12 2019 г.

В соответствии с Заданием на оценку №1 к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, №ОКНИП-СО-0740/18 от 11 октября 2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Капитальный" и АО "НЭО Центр"

я, Григорьев Е.А., представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Ведерин Александр

(должность)

Александр Е.А.

(фамилия, инициалы)

произвели осмотр недвижимого имущества:

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456; выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 г.

Стороны:

Представитель на объекте

Григорьев Е.А.

Представитель АО "НЭО Центр"

Ведерин Александр

Дата проведения осмотра: "14 12" 2019 г.

Текущее использование: офис

Состояние зданий/помещений: отл

Окружающая застройка: офисные здания

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально):

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):

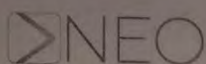
Наличие коммуникаций в здании:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	<u>гор</u>
Газоснабжение	<u>гор</u>
Водоснабжение	<u>гор</u>
Канализация	<u>гор</u>
Лифт	<u>+</u>
Кондиционирование	<u>+</u>
Вентиляция	<u>+</u>
Система оповещения в случае пожара	<u>+</u>
Система контроля доступа	<u>+</u>

Внешнее благоустройство: отл.

Наличие парковки (организованная/стихийная):

Дополнительные примечания:



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"18" 12 2019 г.

В соответствии с Заданием на оценку №1 к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, №ОКНИП-СО-0740/18 от 11 октября 2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Капитальный" и АО "НЭО Центр"

я, Крестина Е.А., представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(должность)

(фамилия, инициалы)

произвели осмотр недвижимого имущества:

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775; выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:010003018:2776; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.

Дата проведения осмотра: " " 2019 г.

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.

Текущее использование:

офисе

Состояние зданий/помещений:

отличное

Окружающая застройка:

офисы и торговые здания

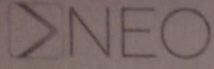
Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально):

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):

Наличие коммуникаций в здании:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	<i>гор</i>
Газоснабжение	<i>гор</i>
Водоснабжение	<i>гор</i>
Канализация	<i>+</i>
Лифт	<i>+</i>
Кондиционирование	<i>+</i>
Вентиляция	<i>+</i>
Система оповещения в случае пожара	<i>+</i>
Система контроля доступа	<i>+</i>

Дата проведения осмотра: *17* *12* 2019 г.



Внешнее благоустройство: _____

Наличие парковки (организованная/стихийная): _____

Дополнительные примечания:

Стороны:

Представитель на объекте _____ / _____

Представитель АО "НЭО Центр" _____ / Крестьянин _____
ЕА

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Оцениваемые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

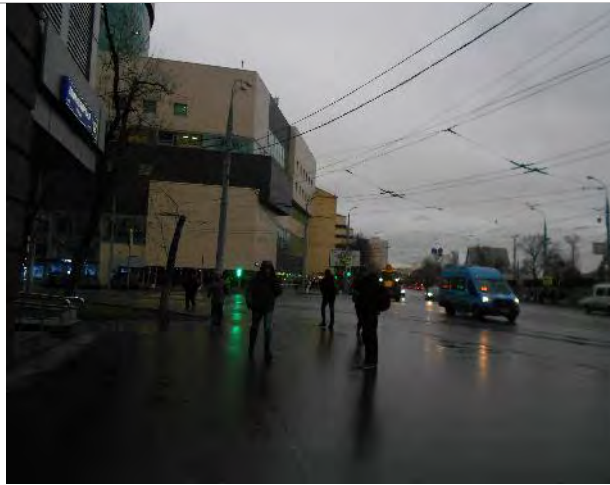


Фото 1. Фасад, подъездные пути



Фото 2. Фасад, подъездные пути



Фото 3. Фасад, подъездные пути



Фото 4. Фасад, подъездные пути



Фото 5. Фасад, подъездные пути



Фото 6. Фасад, подъездные пути



Фото 7. Фасад, подъездные пути



Фото 8. Фасад, подъездные пути



Фото 9. Фасад, входная группа

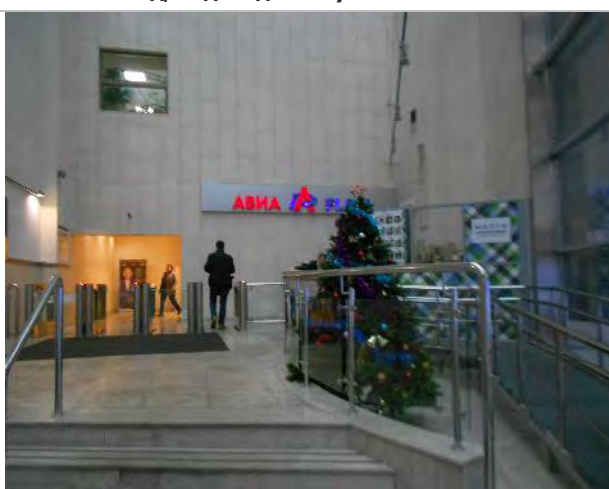


Фото 10. Входная группа



Фото 11. Входная группа



Фото 12. Фасад, подъездные пути



Фото 13. Фасад, подъездные пути



Фото 14. Фасад, подъездные пути



Фото 15. Фасад, подъездные пути



Фото 16. Фасад, подъездные пути



Фото 17. Фасад, подъездные пути



Фото 18. Фасад, подъездные пути



Фото 19. Помещения 6-го этажа

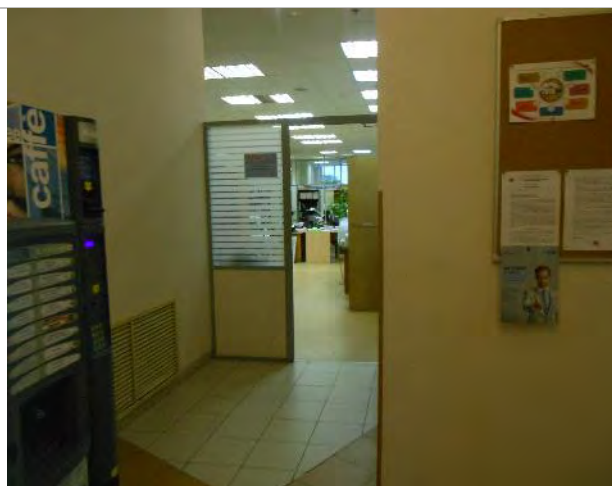


Фото 20. Помещения 6-го этажа

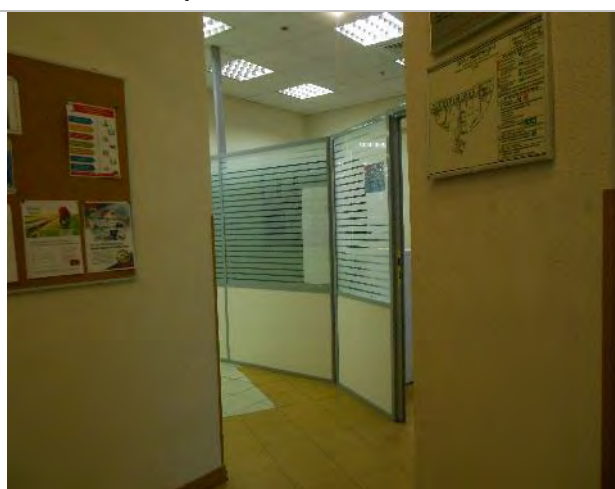


Фото 21. Помещения 6-го этажа

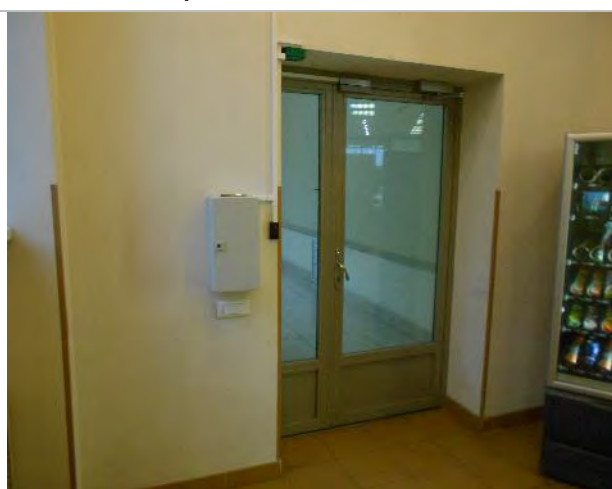


Фото 22. Помещения 6-го этажа



Фото 23. Помещения 6-го этажа

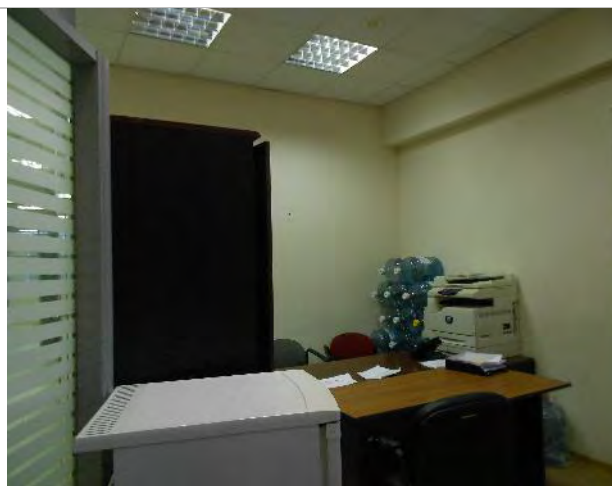


Фото 24. Помещения 6-го этажа



Фото 25. Помещения 6-го этажа



Фото 26. Помещения 6-го этажа



Фото 27. Помещения 6-го этажа



Фото 28. Помещения 6-го этажа



Фото 29. Помещения 6-го этажа



Фото 30. Помещения 6-го этажа



Фото 31. Помещения 6-го этажа

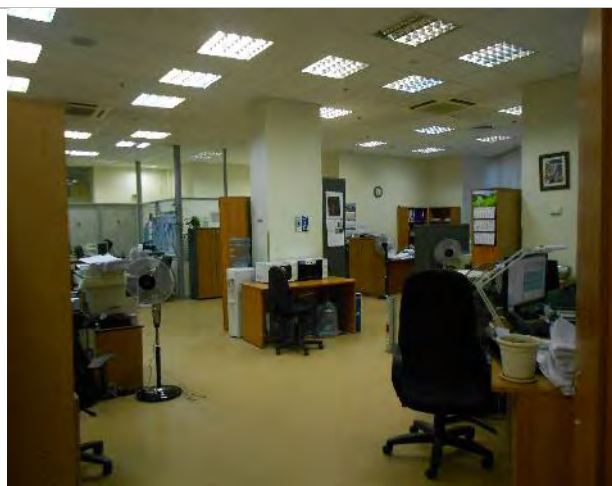


Фото 32. Помещения 6-го этажа

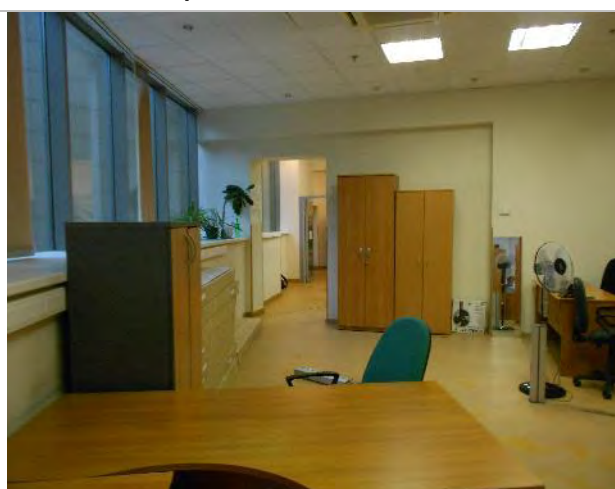


Фото 33. Помещения 6-го этажа

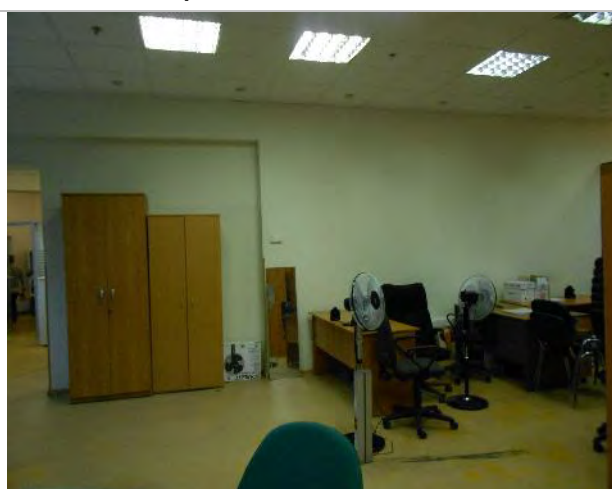


Фото 34. Помещения 6-го этажа

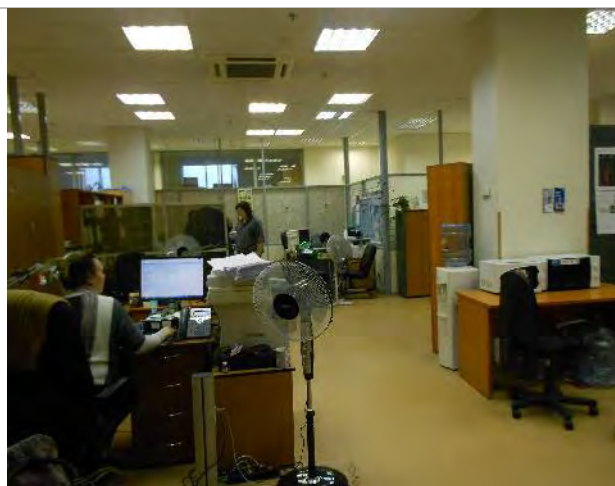


Фото 35. Помещения 6-го этажа

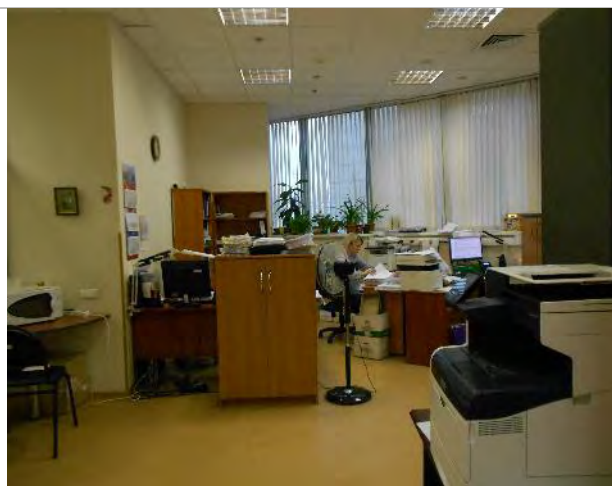


Фото 36. Помещения 6-го этажа



Фото 37. Помещения 6-го этажа



Фото 38. Помещения 6-го этажа



Фото 39. Помещения 6-го этажа



Фото 40. Помещения 6-го этажа



Фото 41. Помещения 6-го этажа



Фото 42. Помещения 6-го этажа



Фото 43. Помещения 6-го этажа



Фото 44. Помещения 6-го этажа

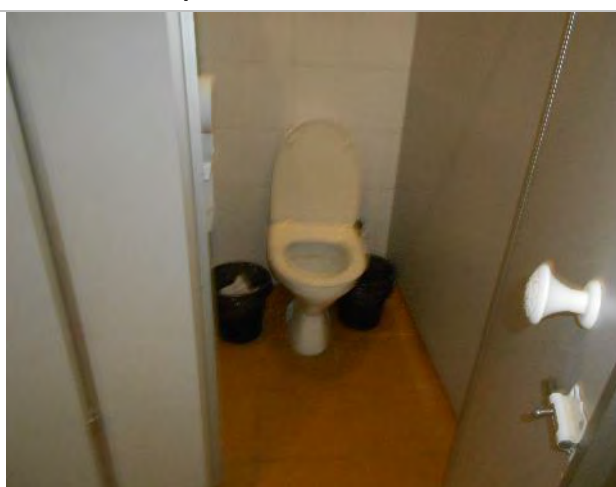


Фото 45. Помещения 6-го этажа



Фото 46. Помещения 6-го этажа



Фото 47. Помещения 6-го этажа



Фото 48. Помещения 6-го этажа



Фото 49. Помещения 6-го этажа



Фото 50. Помещения 6-го этажа



Фото 51. Помещения 6-го этажа



Фото 52. Помещения 6-го этажа



Фото 53. Помещения 6-го этажа



Фото 54. Помещения 6-го этажа



Фото 55. Помещения 6-го этажа

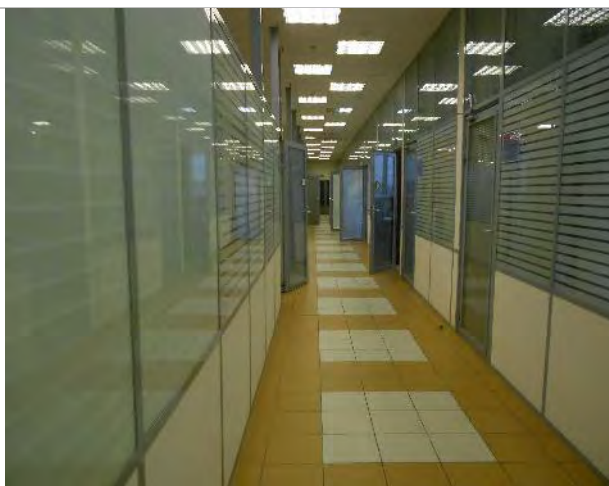


Фото 56. Помещения 6-го этажа



Фото 57. Помещения 6-го этажа

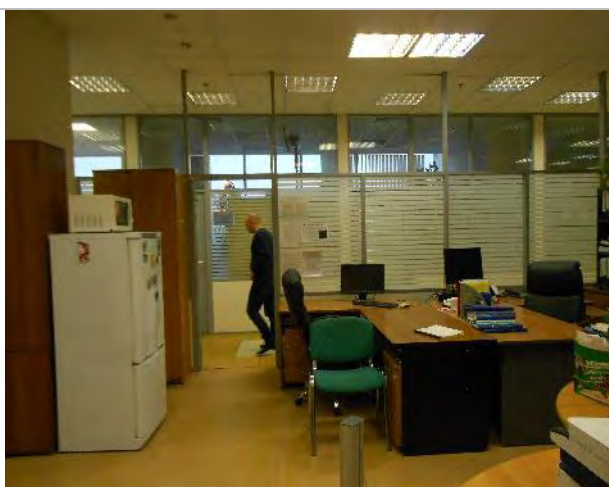


Фото 58. Помещения 6-го этажа



Фото 59. Помещения 6-го этажа



Фото 60. Помещения 6-го этажа



Фото 61. Помещения 6-го этажа



Фото 62. Помещения 6-го этажа

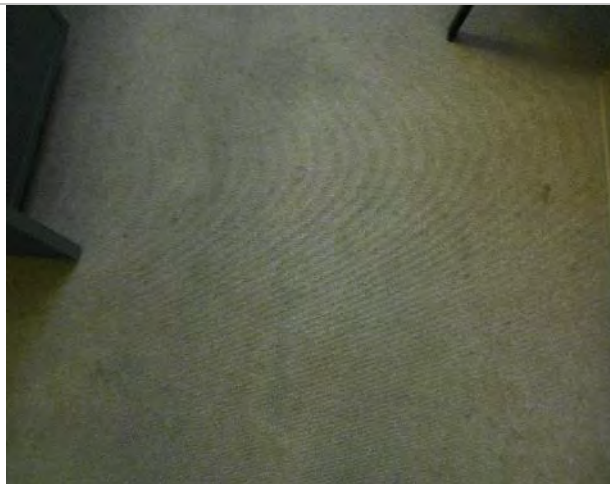


Фото 63. Помещения 6-го этажа



Фото 64. Помещения 6-го этажа



Фото 65. Помещения 6-го этажа

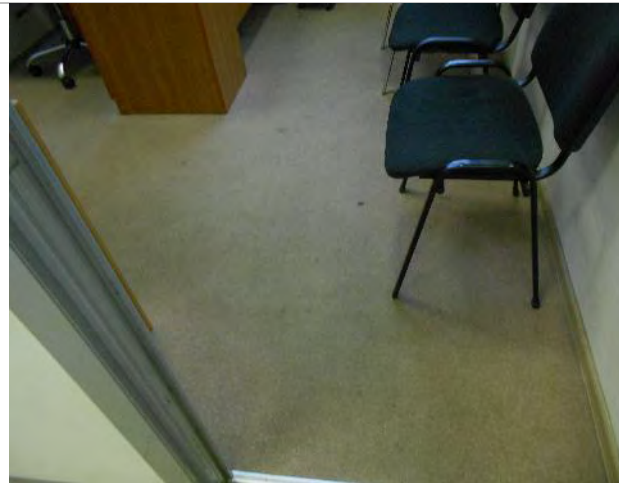


Фото 66. Помещения 6-го этажа



Фото 67. Помещения 6-го этажа



Фото 68. Помещения 6-го этажа



Фото 69. Помещения 6-го этажа



Фото 70. Помещения 6-го этажа

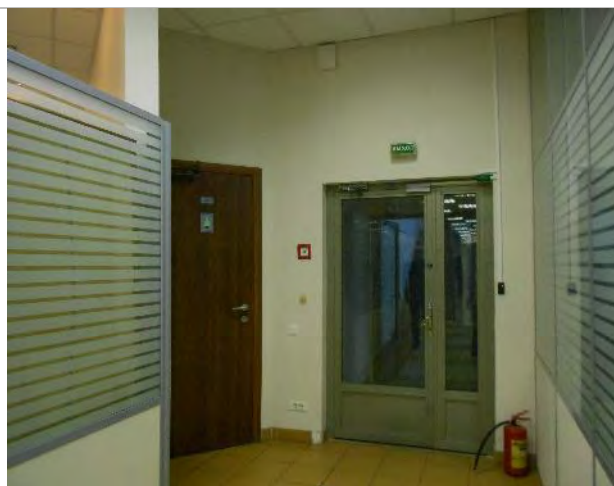


Фото 71. Помещения 6-го этажа

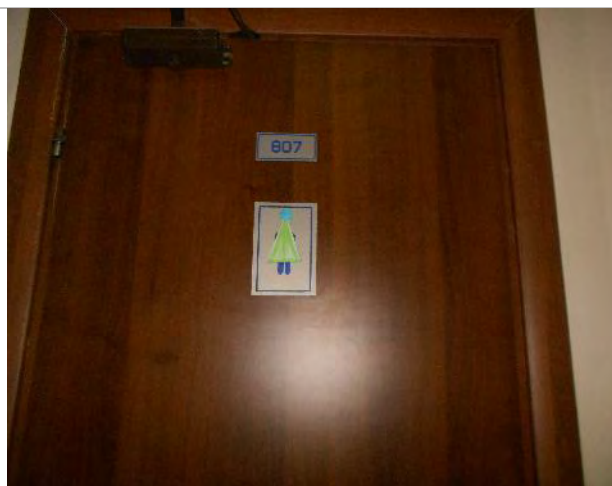


Фото 72. Помещения 6-го этажа



Фото 73. Помещения 6-го этажа



Фото 74. Помещения 6-го этажа

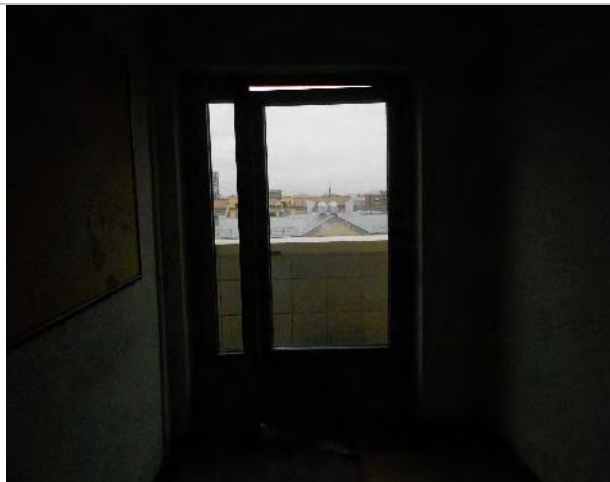


Фото 75. Помещения 6-го этажа



Фото 76. Помещения 6-го этажа



Фото 77. Помещения 6-го этажа



Фото 78. Помещения 6-го этажа



Фото 79. Помещения 6-го этажа



Фото 80. Помещения 6-го этажа



Фото 81. Помещения 6-го этажа

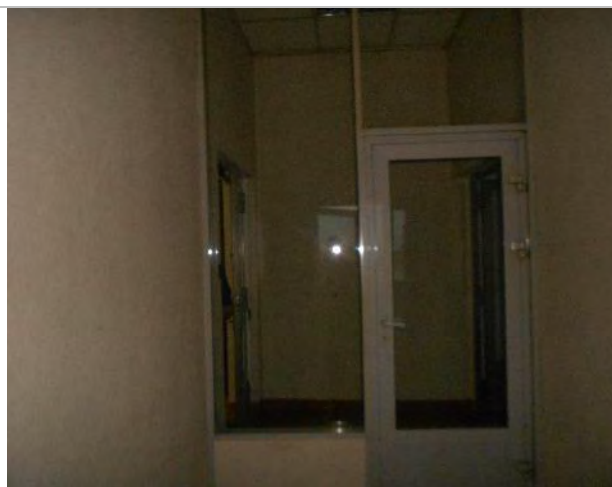


Фото 82. Помещения 6-го этажа



Фото 83. Помещения 6-го этажа



Фото 84. Помещения 6-го этажа



Фото 85. Помещения 6-го этажа



Фото 86. Помещения 6-го этажа



Фото 87. Помещения 7-го этажа



Фото 88. Помещения 7-го этажа



Фото 89. Помещения 7-го этажа



Фото 90. Помещения 7-го этажа



Фото 91. Помещения 7-го этажа



Фото 92. Помещения 7-го этажа



Фото 93. Помещения 7-го этажа



Фото 94. Помещения 7-го этажа



Фото 95. Помещения 7-го этажа



Фото 96. Помещения 7-го этажа



Фото 97. Помещения 7-го этажа



Фото 98. Помещения 7-го этажа



Фото 99. Помещения 7-го этажа

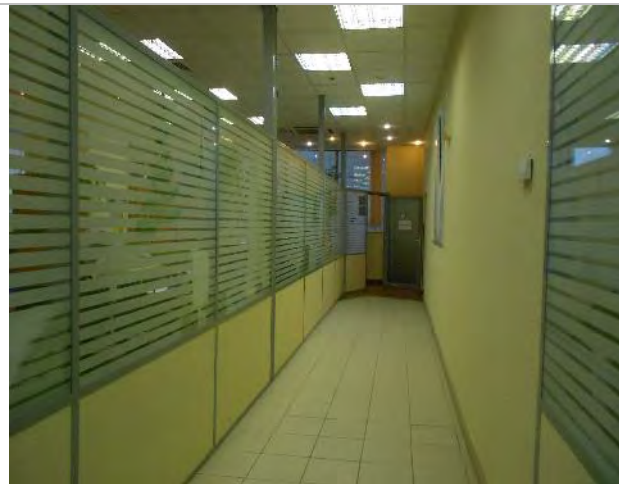


Фото 100. Помещения 7-го этажа



Фото 101. Помещения 7-го этажа



Фото 102. Помещения 7-го этажа



Фото 103. Помещения 7-го этажа



Фото 104. Помещения 7-го этажа

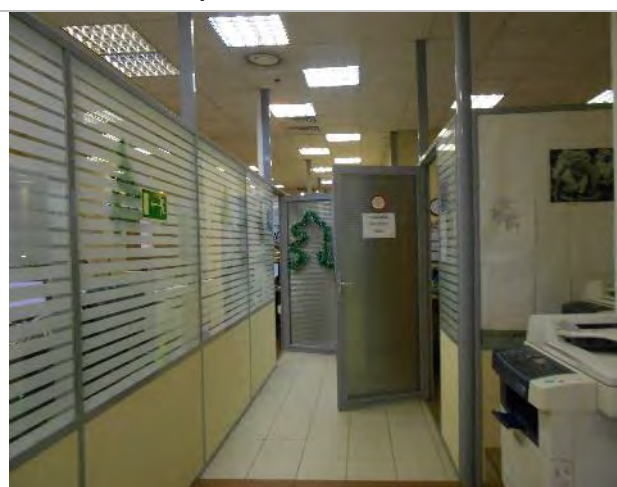


Фото 105. Помещения 7-го этажа

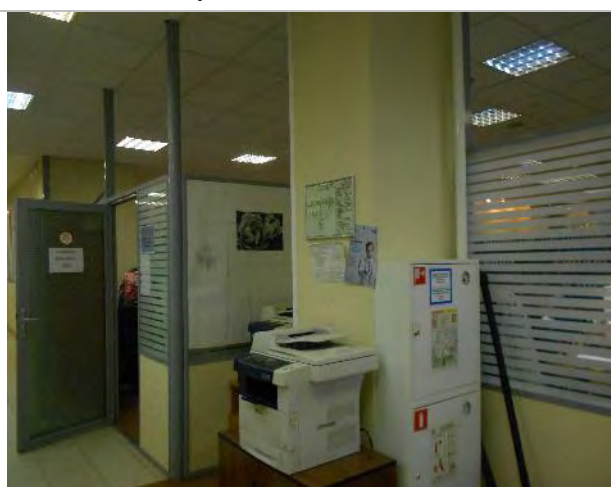


Фото 106. Помещения 7-го этажа



Фото 107. Помещения 7-го этажа

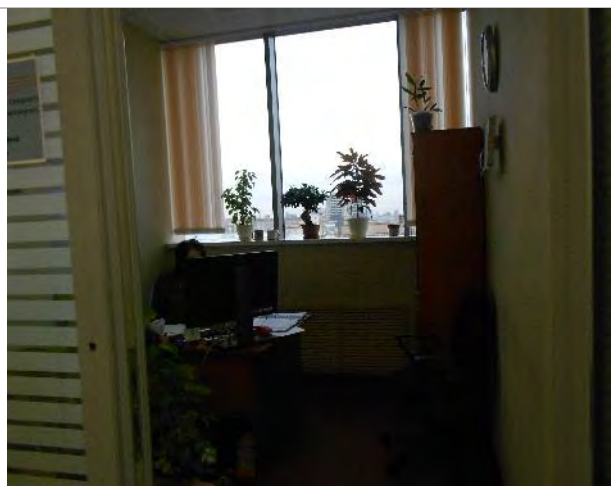


Фото 108. Помещения 7-го этажа



Фото 109. Помещения 7-го этажа



Фото 110. Помещения 7-го этажа



Фото 111. Помещения 7-го этажа



Фото 112. Помещения 7-го этажа



Фото 113. Помещения 7-го этажа



Фото 114. Помещения 7-го этажа



Фото 115. Помещения 7-го этажа

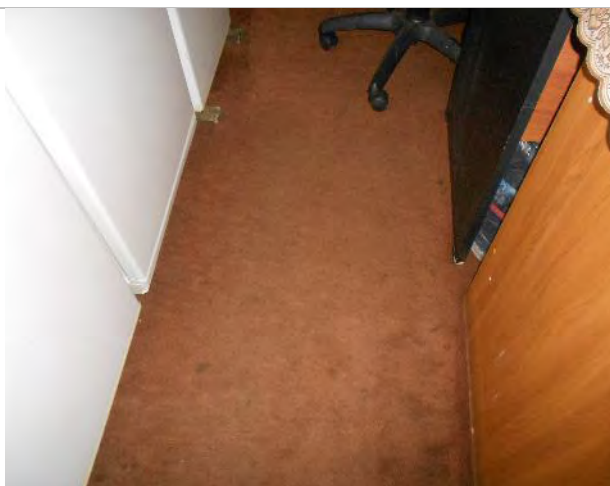


Фото 116. Помещения 7-го этажа

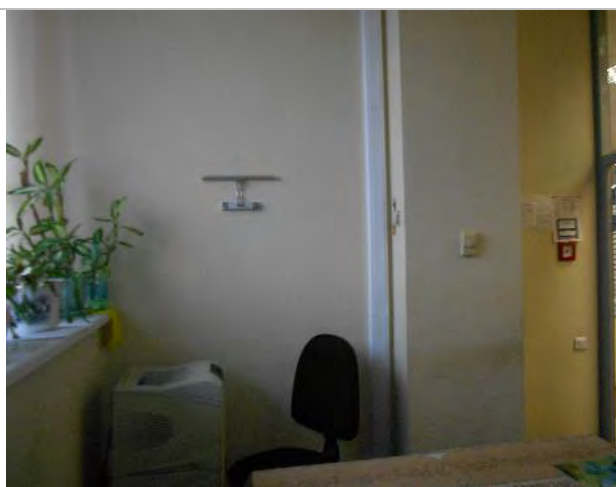


Фото 117. Помещения 7-го этажа

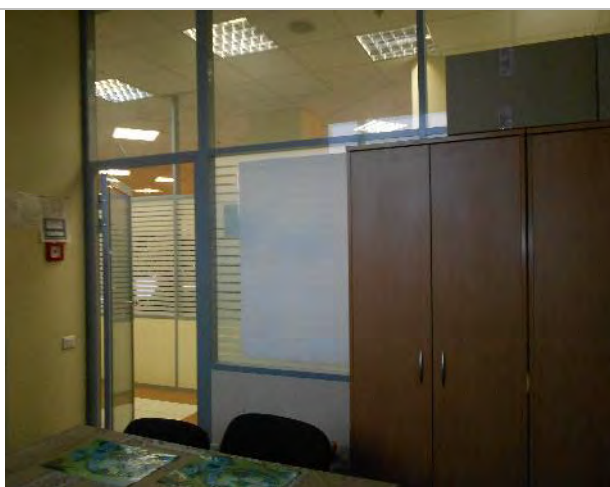


Фото 118. Помещения 7-го этажа



Фото 119. Помещения 7-го этажа



Фото 120. Помещения 7-го этажа



Фото 121. Помещения 7-го этажа



Фото 122. Помещения 7-го этажа

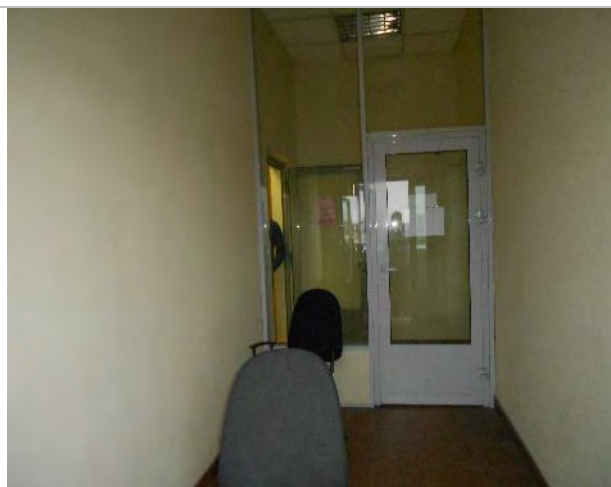


Фото 123. Помещения 7-го этажа

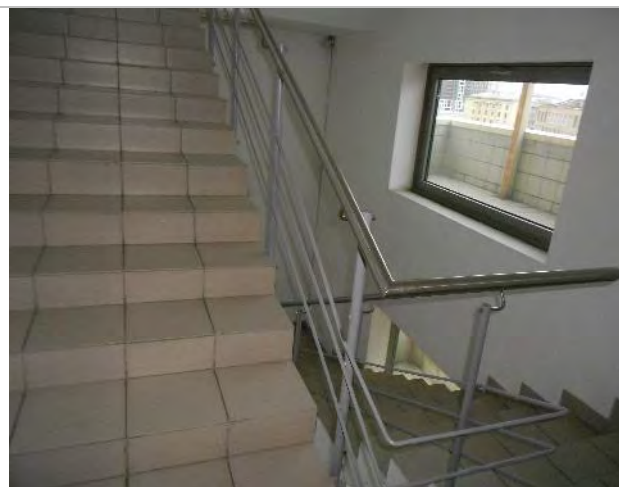


Фото 124. Помещения 7-го этажа



Фото 125. Помещения 7-го этажа



Фото 126. Помещения 7-го этажа



Фото 127. Помещения 7-го этажа



Фото 128. Помещения 7-го этажа



Фото 129. Помещения 7-го этажа



Фото 130. Помещения 7-го этажа



Фото 131. Помещения 7-го этажа



Фото 132. Помещения 7-го этажа



Фото 133. Помещения 7-го этажа



Фото 134. Помещения 7-го этажа



Фото 135. Помещения 7-го этажа



Фото 136. Помещения 7-го этажа



Фото 137. Помещения 7-го этажа



Фото 138. Помещения 7-го этажа



Фото 139. Помещения 7-го этажа



Фото 140. Помещения 7-го этажа



Фото 141. Помещения 7-го этажа

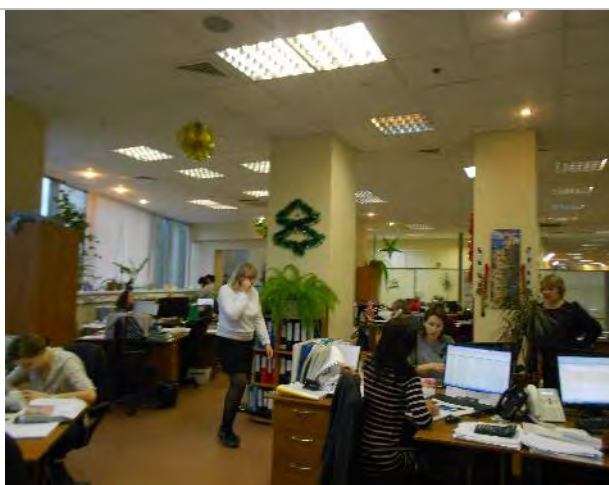


Фото 142. Помещения 7-го этажа



Фото 143. Помещения 7-го этажа



Фото 144. Помещения 7-го этажа



Фото 145. Помещения 7-го этажа



Фото 146. Помещения 7-го этажа



Фото 147. Помещения 8-го этажа



Фото 148. Помещения 8-го этажа



Фото 149. Помещения 8-го этажа



Фото 150. Помещения 8-го этажа



Фото 151. Помещения 8-го этажа



Фото 152. Помещения 8-го этажа



Фото 153. Помещения 8-го этажа



Фото 154. Помещения 8-го этажа

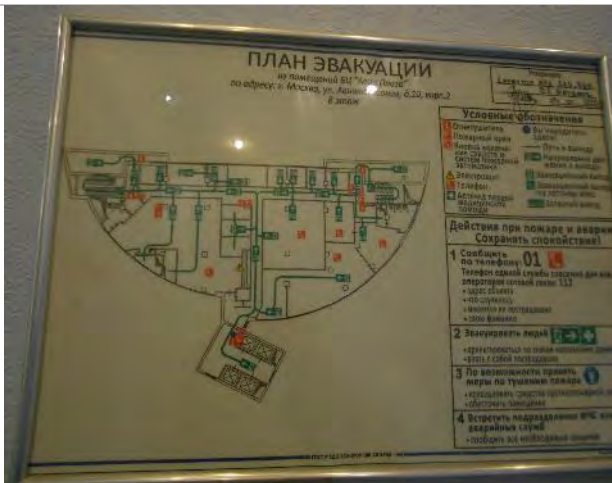


Фото 155. Помещения 8-го этажа



Фото 156. Помещения 8-го этажа



Фото 157. Помещения 8-го этажа



Фото 158. Помещения 8-го этажа



Фото 159. Помещения 8-го этажа



Фото 160. Помещения 8-го этажа



Фото 161. Помещения 8-го этажа



Фото 162. Помещения 8-го этажа

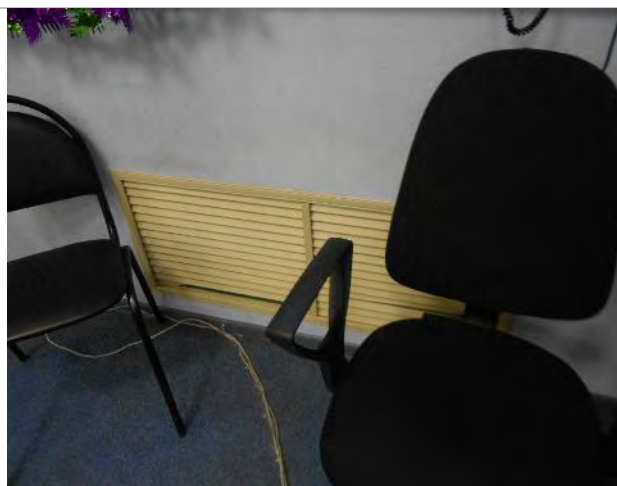


Фото 163. Помещения 8-го этажа

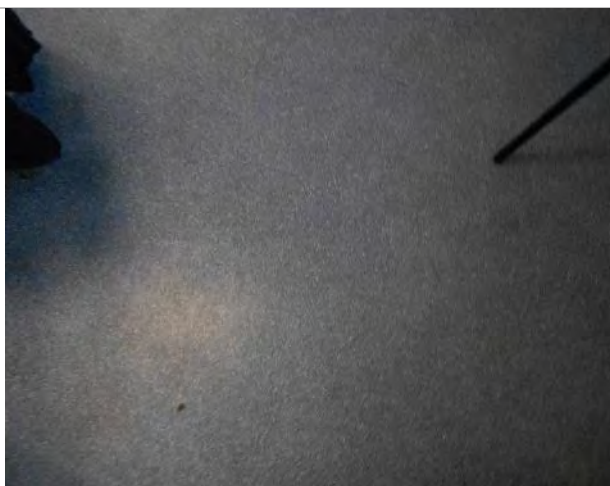


Фото 164. Помещения 8-го этажа



Фото 165. Помещения 8-го этажа



Фото 166. Помещения 8-го этажа

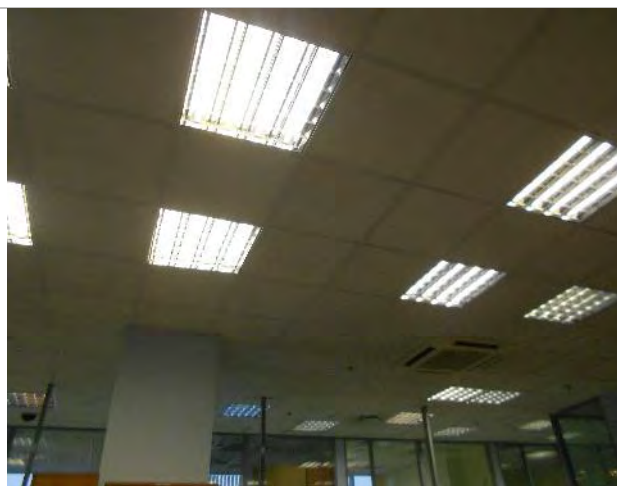


Фото 167. Помещения 8-го этажа



Фото 168. Помещения 8-го этажа



Фото 169. Помещения 8-го этажа



Фото 170. Помещения 8-го этажа



Фото 171. Помещения 8-го этажа



Фото 172. Помещения 8-го этажа

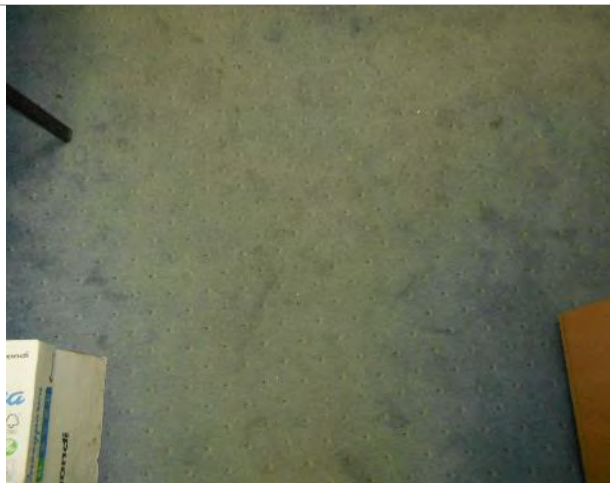


Фото 173. Помещения 8-го этажа



Фото 174. Помещения 8-го этажа



Фото 175. Помещения 8-го этажа



Фото 176. Помещения 8-го этажа



Фото 177. Помещения 8-го этажа

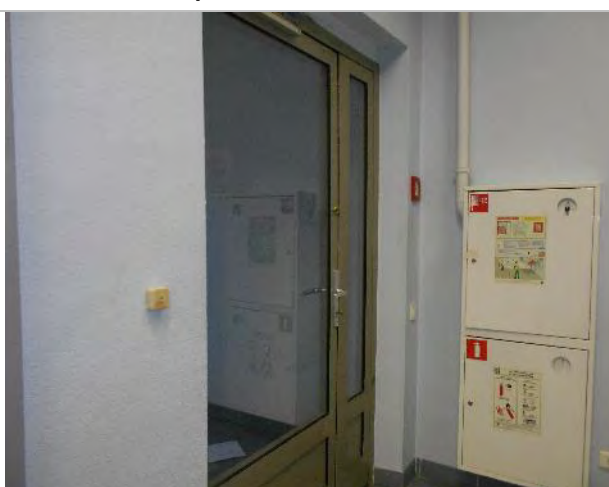


Фото 178. Помещения 8-го этажа



Фото 179. Помещения 8-го этажа

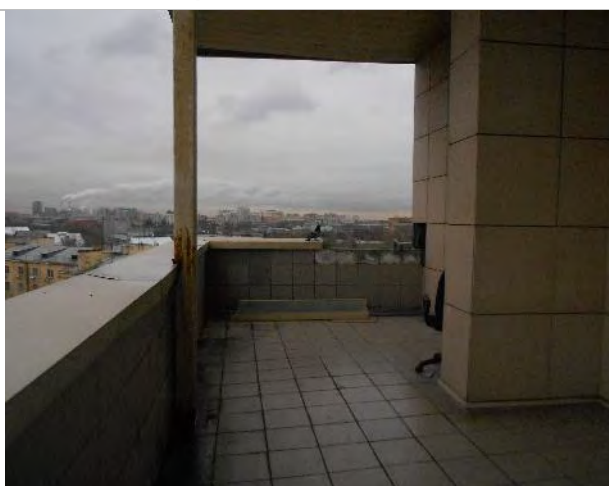


Фото 180. Помещения 8-го этажа



Фото 181. Помещения 8-го этажа



Фото 182. Помещения 8-го этажа

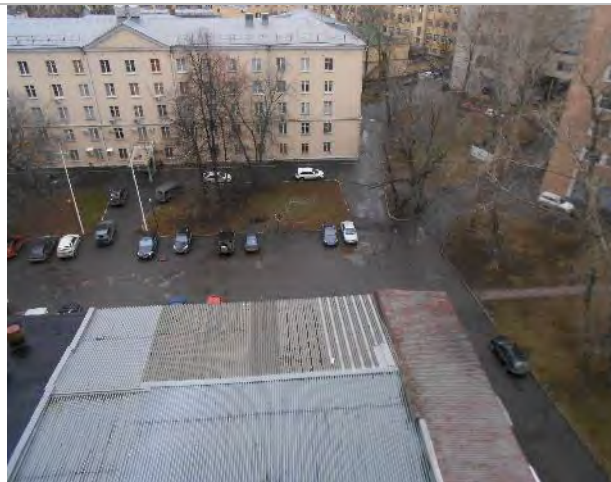


Фото 183. Помещения 8-го этажа



Фото 184. Помещения 8-го этажа



Фото 185. Помещения 8-го этажа



Фото 186. Помещения 8-го этажа



Фото 187. Помещения 8-го этажа

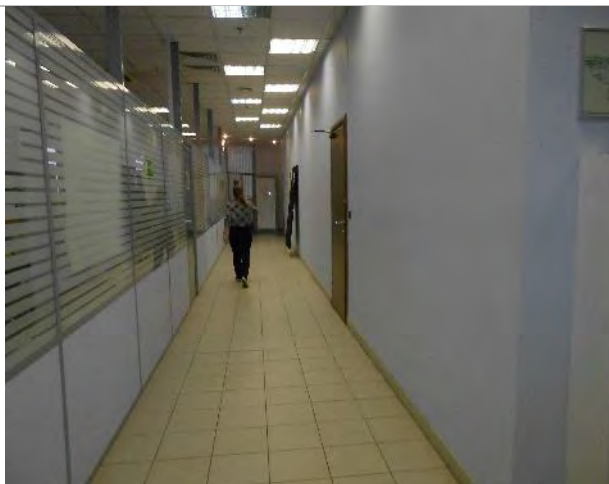


Фото 188. Помещения 8-го этажа



Фото 189. Помещения 8-го этажа

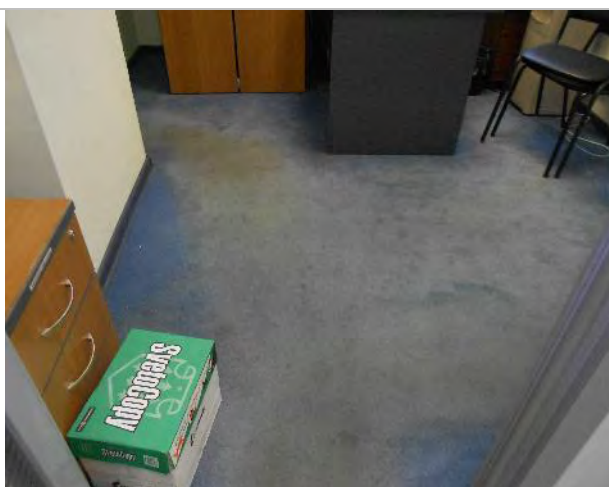


Фото 190. Помещения 8-го этажа



Фото 191. Помещения 8-го этажа



Фото 192. Помещения 8-го этажа



Фото 193. Помещения 8-го этажа



Фото 194. Помещения 8-го этажа

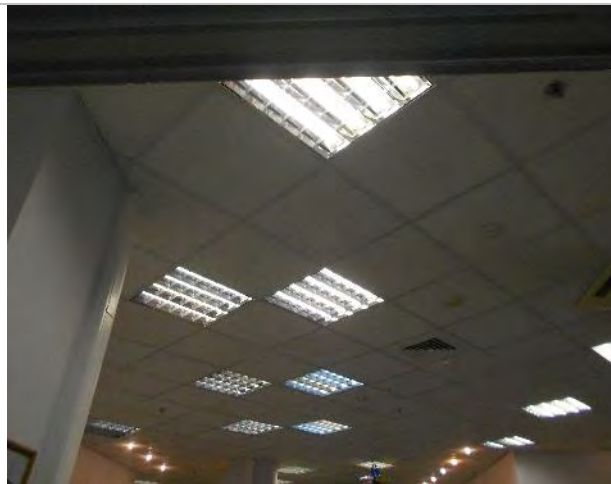


Фото 195. Помещения 8-го этажа

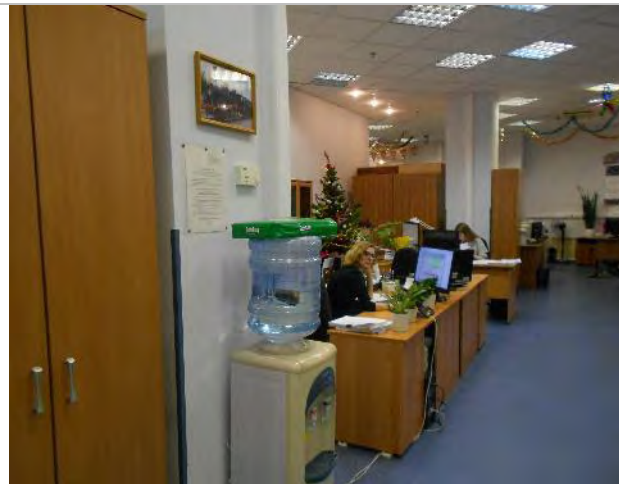


Фото 196. Помещения 8-го этажа



Фото 197. Помещения 9-го этажа



Фото 198. Помещения 9-го этажа



Фото 199. Помещения 9-го этажа

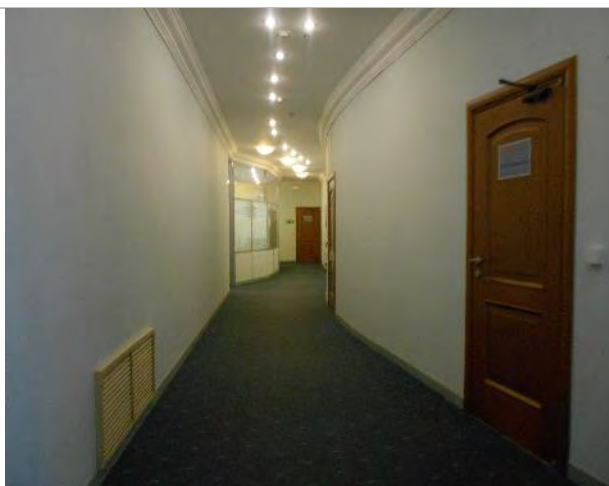


Фото 200. Помещения 9-го этажа

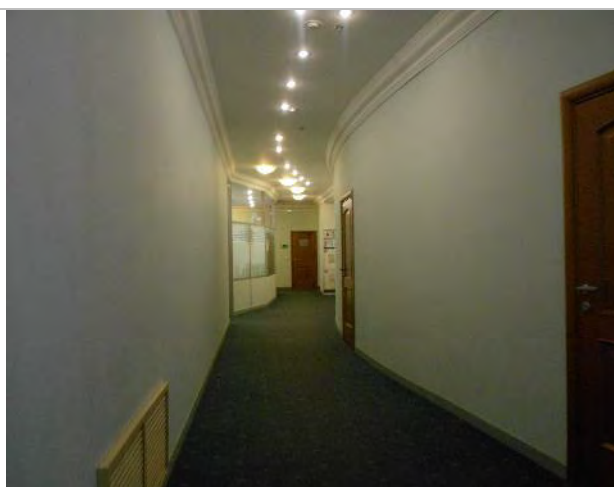


Фото 201. Помещения 9-го этажа

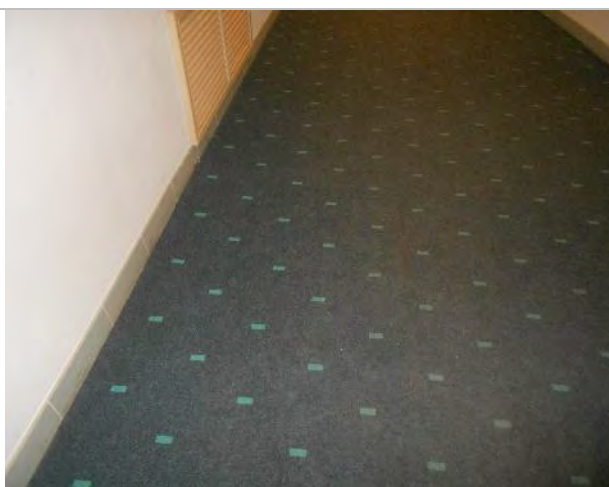


Фото 202. Помещения 9-го этажа



Фото 203. Помещения 9-го этажа



Фото 204. Помещения 9-го этажа



Фото 205. Помещения 9-го этажа



Фото 206. Помещения 9-го этажа

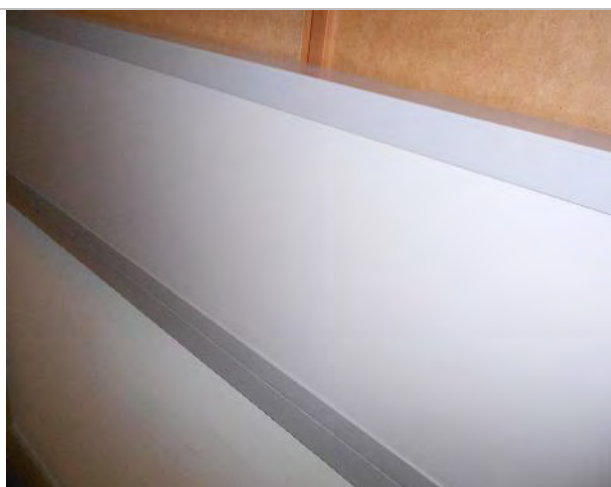


Фото 207. Помещения 9-го этажа

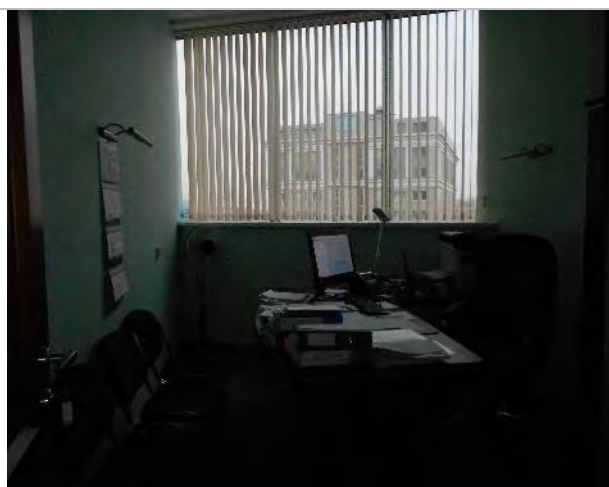


Фото 208. Помещения 9-го этажа

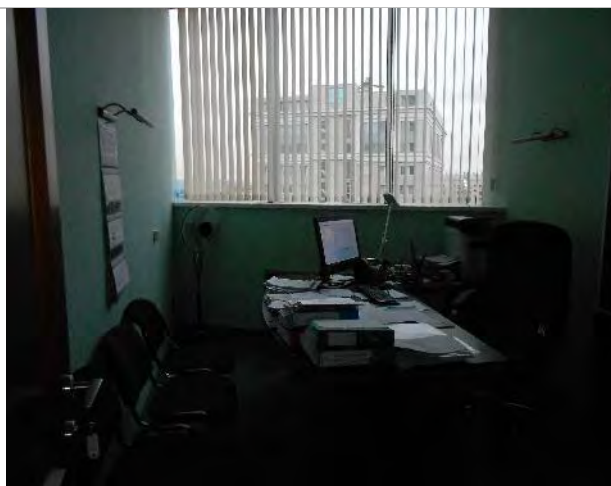


Фото 209. Помещения 9-го этажа



Фото 210. Помещения 9-го этажа

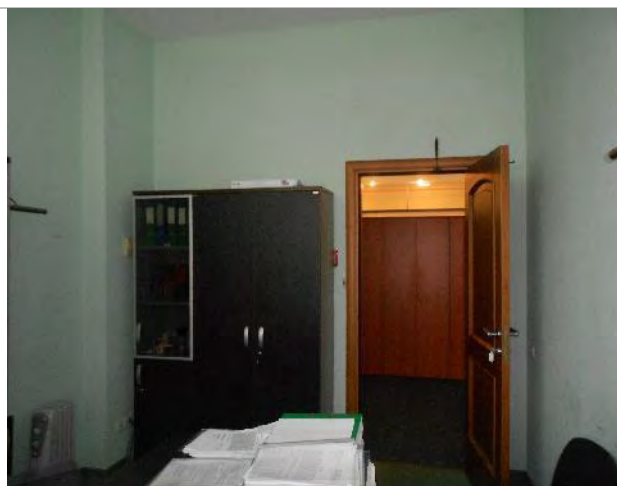


Фото 211. Помещения 9-го этажа



Фото 212. Помещения 9-го этажа



Фото 213. Помещения 9-го этажа



Фото 214. Помещения 9-го этажа



Фото 215. Помещения 9-го этажа



Фото 216. Помещения 9-го этажа



Фото 217. Помещения 9-го этажа



Фото 218. Помещения 9-го этажа

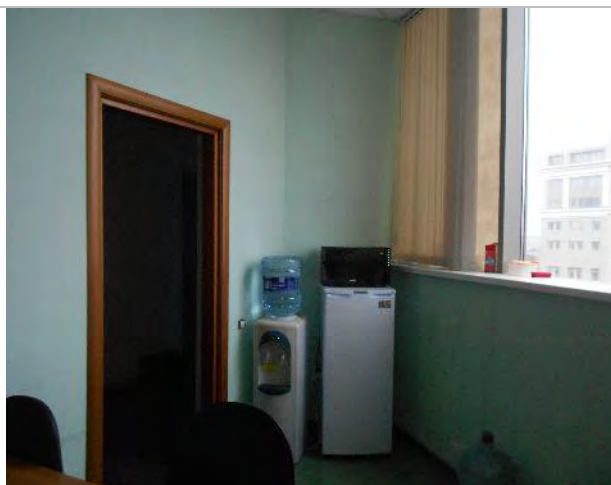


Фото 219. Помещения 9-го этажа

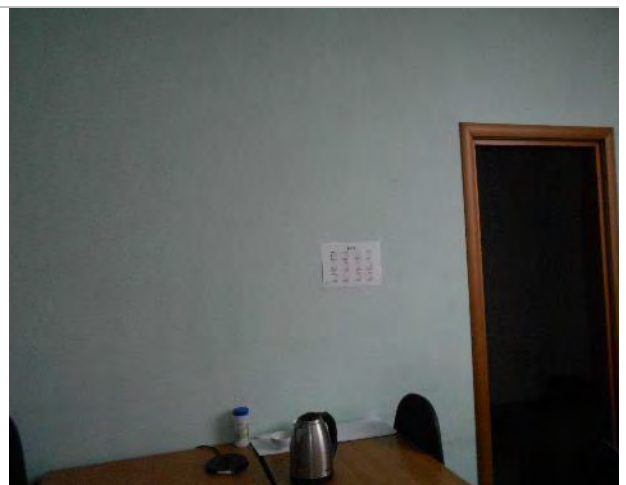


Фото 220. Помещения 9-го этажа



Фото 221. Помещения 9-го этажа



Фото 222. Помещения 9-го этажа



Фото 223. Помещения 9-го этажа



Фото 224. Помещения 9-го этажа

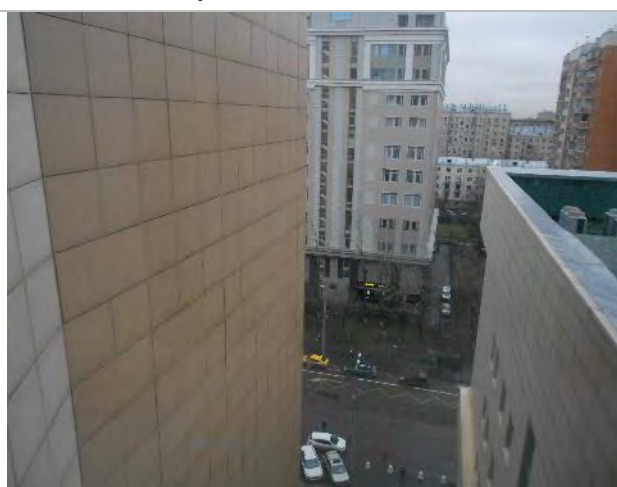


Фото 225. Помещения 9-го этажа

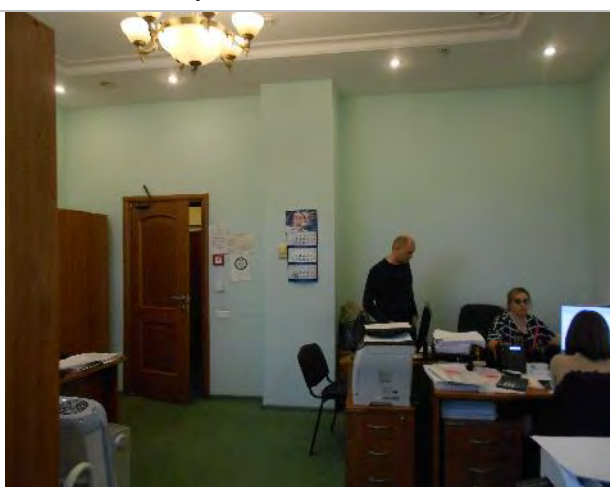


Фото 226. Помещения 9-го этажа

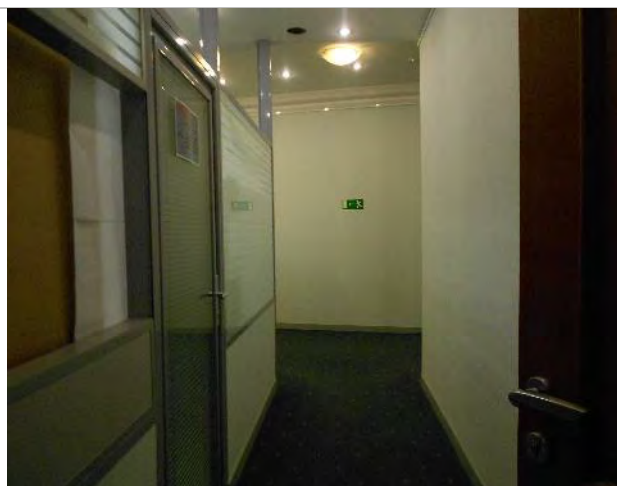


Фото 227. Помещения 9-го этажа

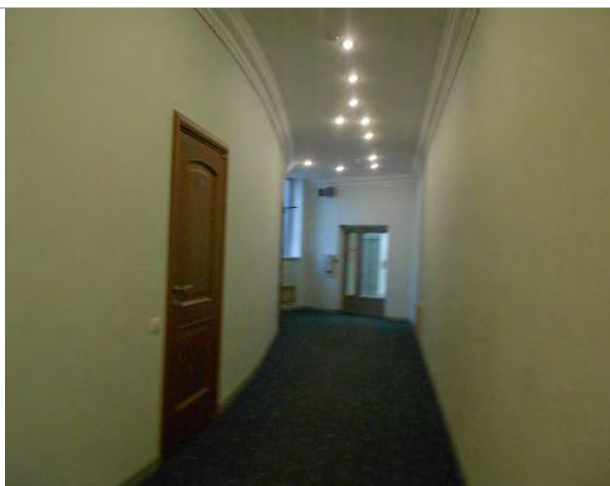


Фото 228. Помещения 9-го этажа



Фото 229. Помещения 9-го этажа



Фото 230. Помещения 9-го этажа



Фото 231. Помещения 9-го этажа



Фото 232. Помещения 9-го этажа

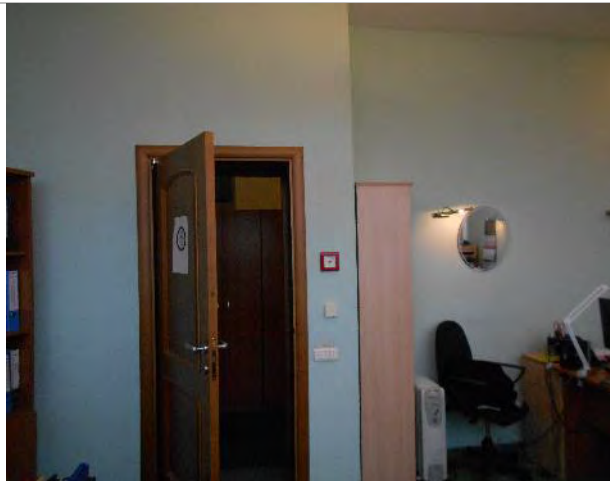


Фото 233. Помещения 9-го этажа



Фото 234. Помещения 9-го этажа



Фото 235. Помещения 9-го этажа



Фото 236. Помещения 9-го этажа

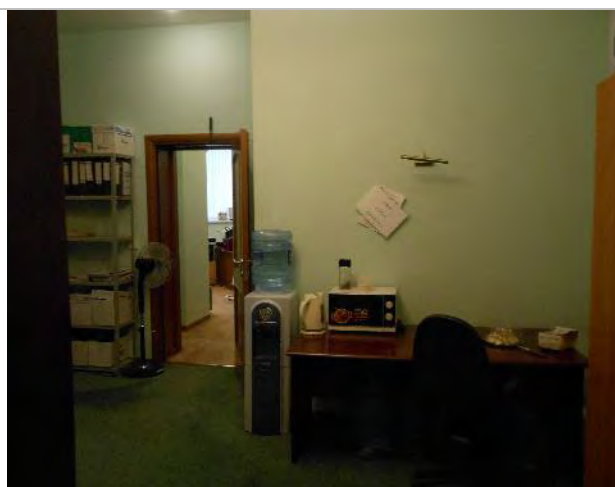


Фото 237. Помещения 9-го этажа

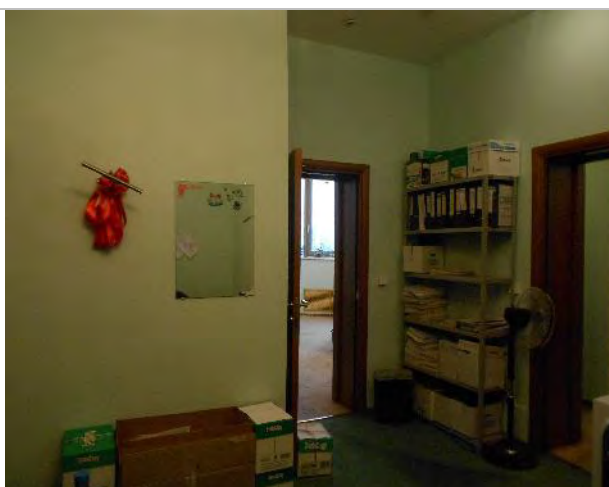


Фото 238. Помещения 9-го этажа



Фото 239. Помещения 9-го этажа



Фото 240. Помещения 9-го этажа



Фото 241. Помещения 9-го этажа



Фото 242. Помещения 9-го этажа



Фото 243. Помещения 9-го этажа

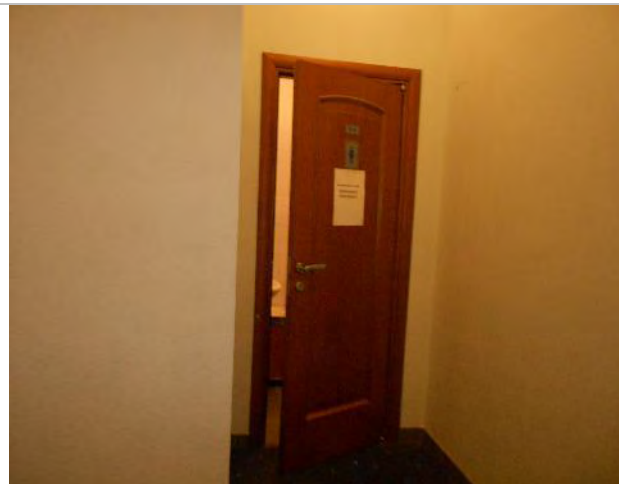


Фото 244. Помещения 9-го этажа



Фото 245. Помещения 9-го этажа



Фото 246. Помещения 9-го этажа



Фото 247. Помещения 9-го этажа

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

Оцениваемые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24



Фото 248. Подъездные пути



Фото 249. Подъездные пути



Фото 250. Фасад, подъездные пути



Фото 251. Фасад, подъездные пути



Фото 252. Фасад, подъездные пути



Фото 253. Фасад, подъездные пути



Фото 254. Фасад, подъездные пути



Фото 255. Фасад, подъездные пути



Фото 256. Фасад



Фото 257. Фасад



Фото 258. Входная группа



Фото 259. Входная группа



Фото 260. Входная группа



Фото 261. Входная группа



Фото 262. Входная группа



Фото 263. Входная группа



Фото 264. Помещения 2-го этажа



Фото 265. Помещения 2-го этажа



Фото 266. Помещения 2-го этажа

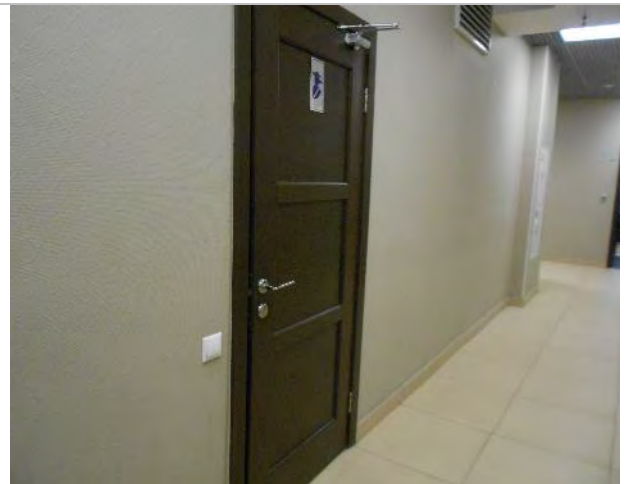


Фото 267. Помещения 2-го этажа



Фото 268. Помещения 2-го этажа



Фото 269. Помещения 2-го этажа

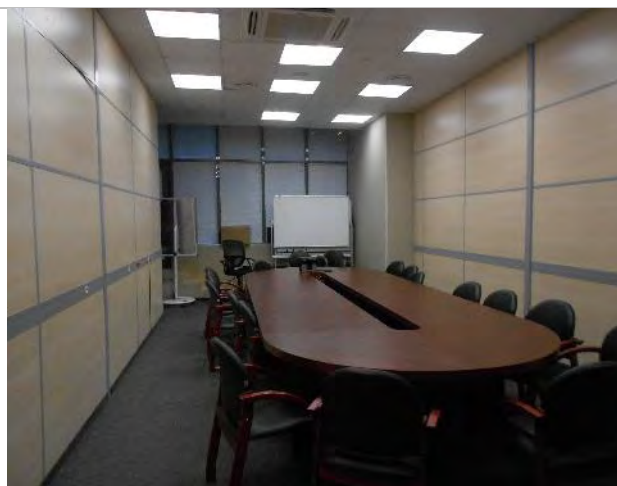


Фото 270. Помещения 2-го этажа

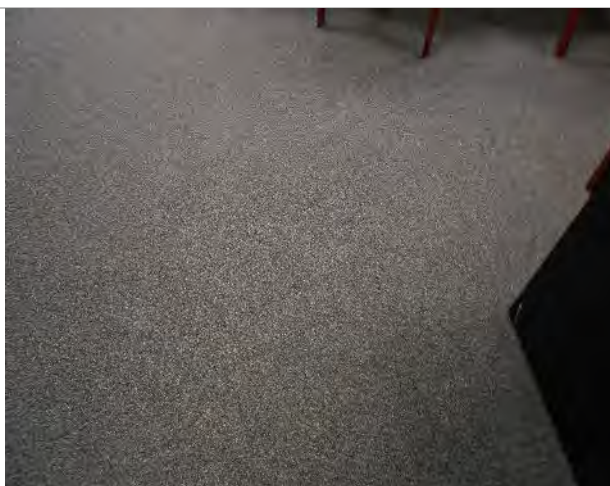


Фото 271. Помещения 2-го этажа



Фото 272. Помещения 2-го этажа



Фото 273. Помещения 2-го этажа

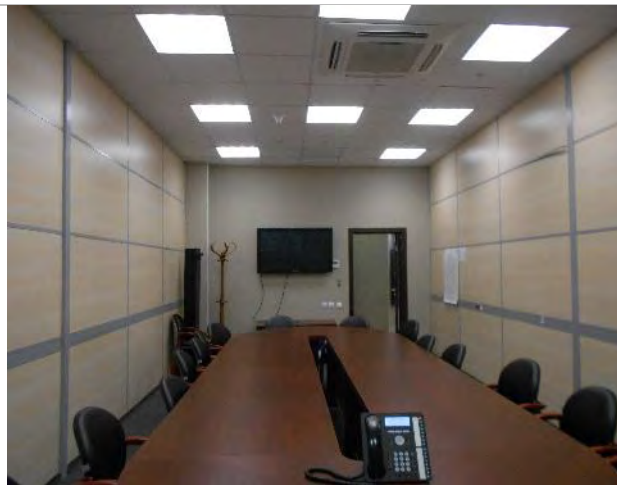


Фото 274. Помещения 2-го этажа

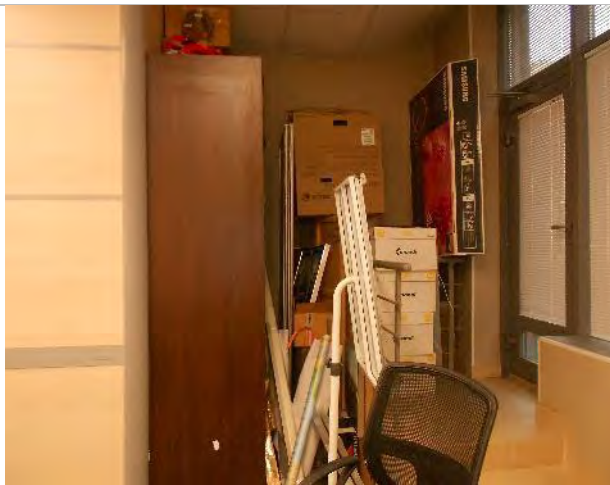


Фото 275. Помещения 2-го этажа



Фото 276. Помещения 2-го этажа



Фото 277. Помещения 2-го этажа



Фото 278. Помещения 2-го этажа



Фото 279. Помещения 2-го этажа



Фото 280. Помещения 2-го этажа



Фото 281. Помещения 2-го этажа



Фото 282. Помещения 2-го этажа



Фото 283. Помещения 2-го этажа

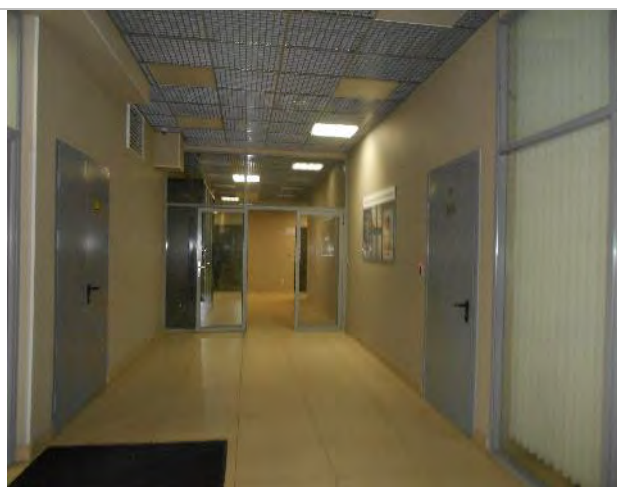


Фото 284. Помещения 2-го этажа



Фото 285. Помещения 2-го этажа

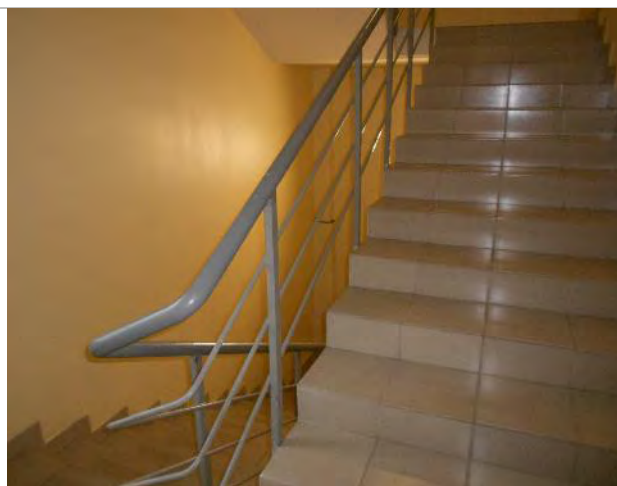


Фото 286. Помещения 2-го этажа



Фото 287. Помещения 2-го этажа



Фото 288. Помещения 2-го этажа



Фото 289. Помещения 2-го этажа

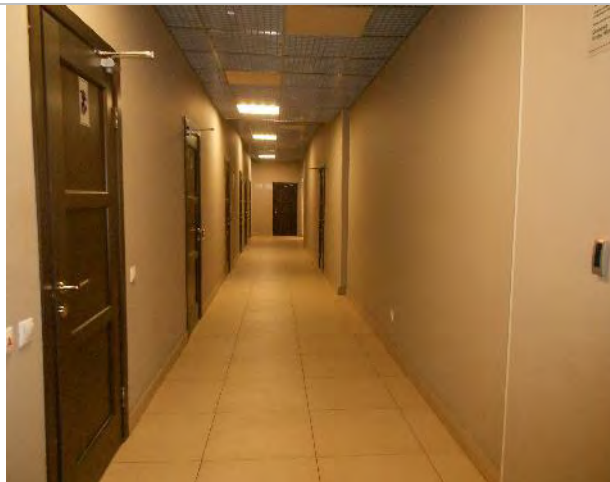


Фото 290. Помещения 2-го этажа



Фото 291. Помещения 2-го этажа



Фото 292. Помещения 2-го этажа



Фото 293. Помещения 3-го этажа

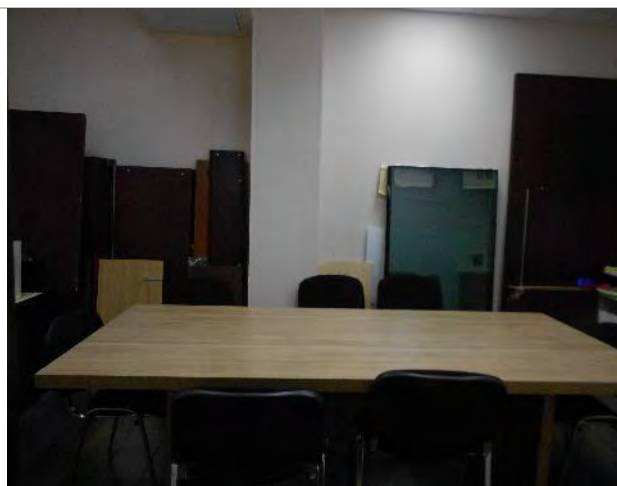


Фото 294. Помещения 3-го этажа

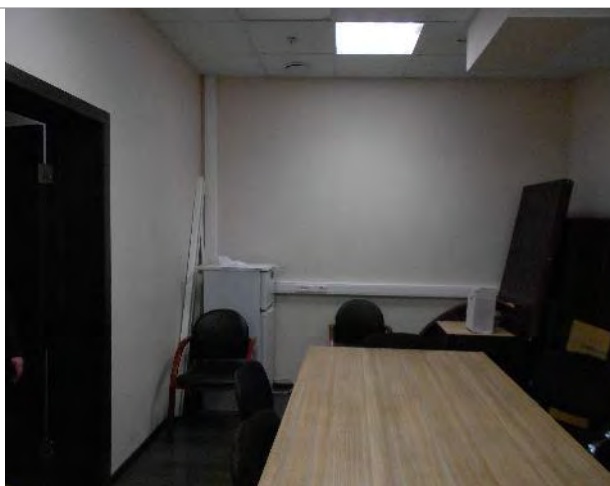


Фото 295. Помещения 3-го этажа



Фото 296. Помещения 3-го этажа



Фото 297. Помещения 3-го этажа

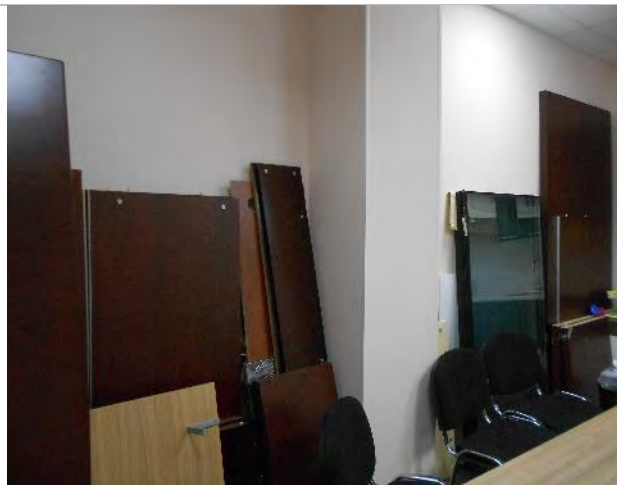


Фото 298. Помещения 3-го этажа



Фото 299. Помещения 3-го этажа



Фото 300. Помещения 3-го этажа



Фото 301. Помещения 3-го этажа



Фото 302. Помещения 3-го этажа



Фото 303. Помещения 3-го этажа



Фото 304. Помещения 3-го этажа



Фото 305. Помещения 3-го этажа

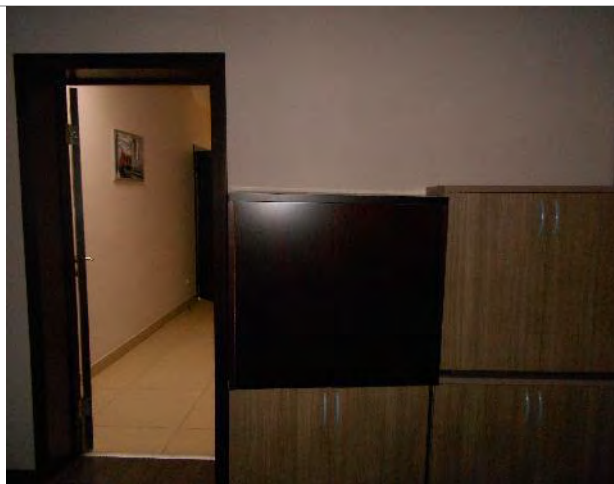


Фото 306. Помещения 3-го этажа

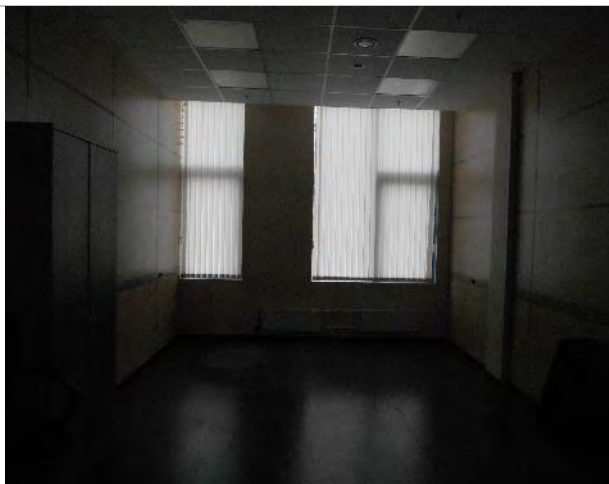


Фото 307. Помещения 3-го этажа



Фото 308. Помещения 3-го этажа



Фото 309. Помещения 3-го этажа

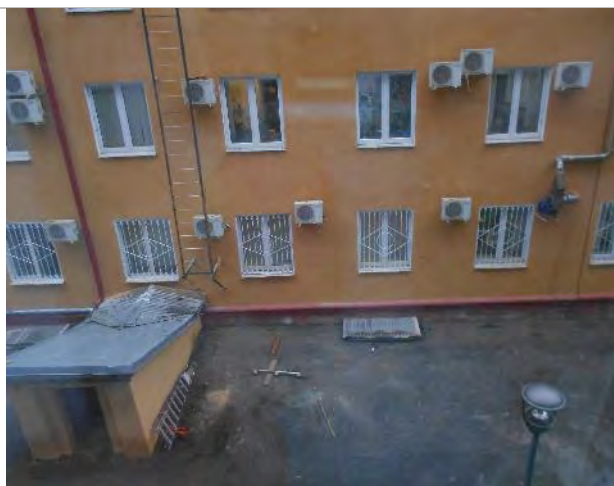


Фото 310. Помещения 3-го этажа

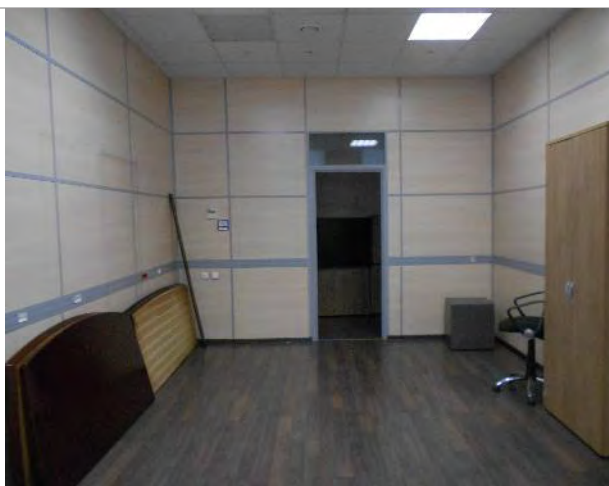


Фото 311. Помещения 3-го этажа



Фото 312. Помещения 3-го этажа



Фото 313. Помещения 3-го этажа



Фото 314. Помещения 3-го этажа

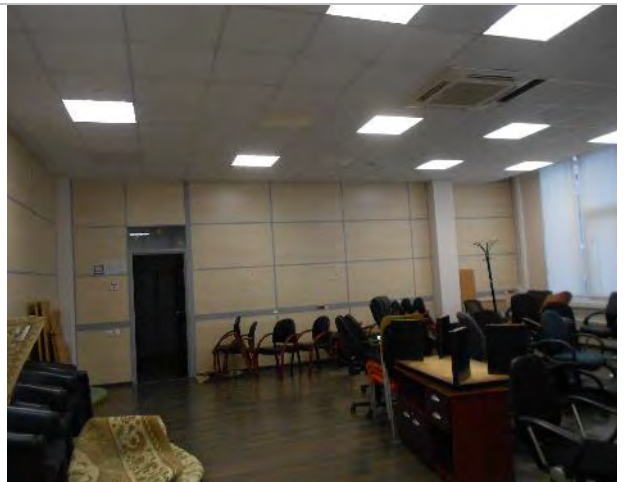


Фото 315. Помещения 3-го этажа

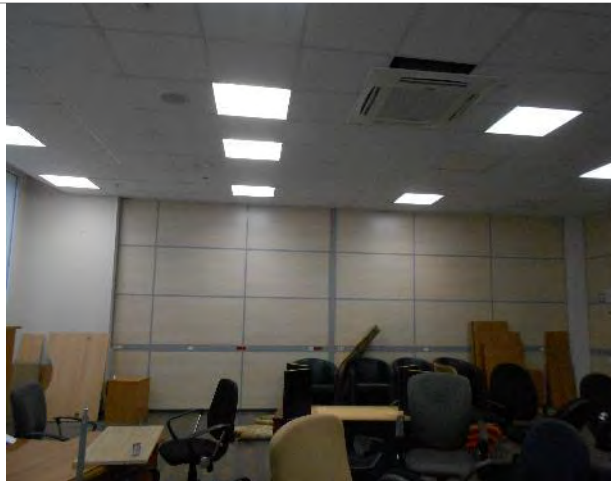


Фото 316. Помещения 3-го этажа



Фото 317. Помещения 3-го этажа

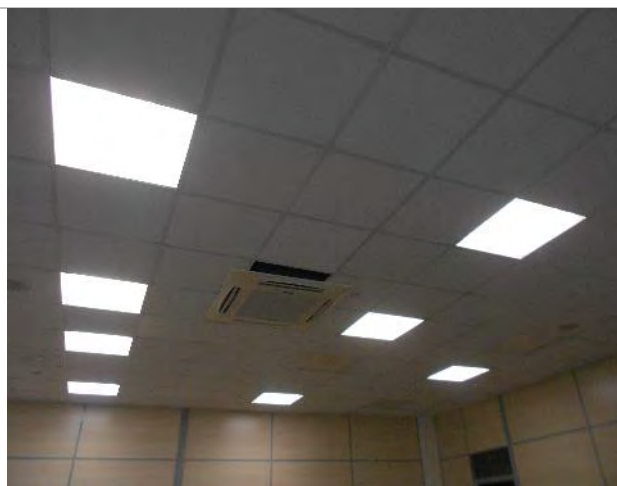


Фото 318. Помещения 3-го этажа

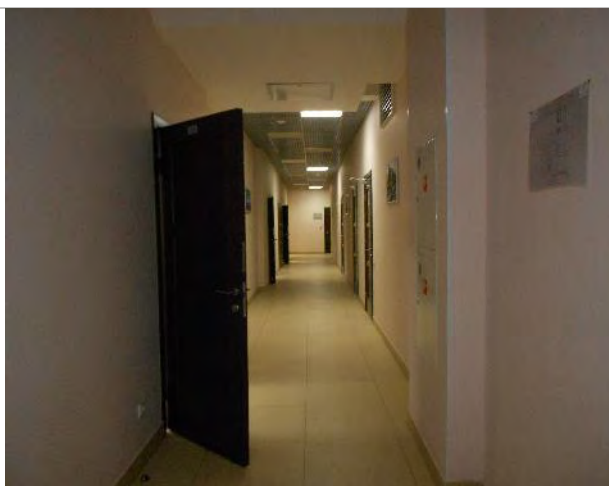


Фото 319. Помещения 3-го этажа



Фото 320. Помещения 3-го этажа



Фото 321. Помещения 3-го этажа



Фото 322. Помещения 3-го этажа



Фото 323. Помещения 3-го этажа



Фото 324. Помещения 3-го этажа



Фото 325. Помещения 3-го этажа



Фото 326. Помещения 3-го этажа



Фото 327. Помещения 3-го этажа



Фото 328. Помещения 3-го этажа

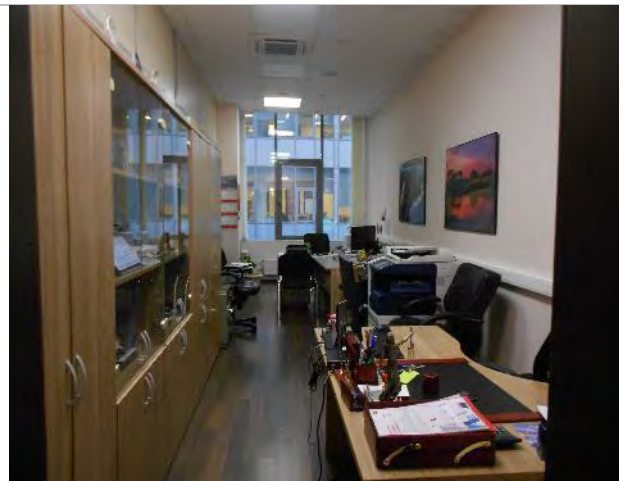


Фото 329. Помещения 3-го этажа

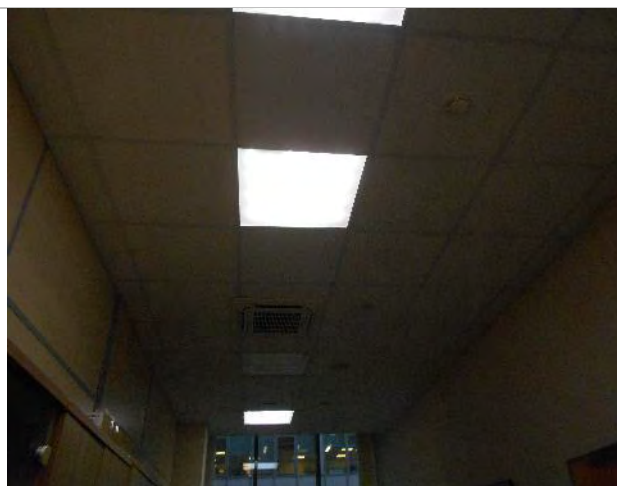


Фото 330. Помещения 3-го этажа



Фото 331. Помещения 3-го этажа



Фото 332. Помещения 3-го этажа

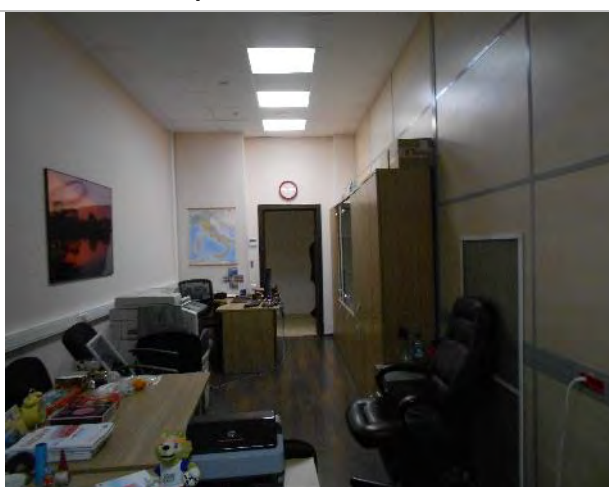


Фото 333. Помещения 3-го этажа

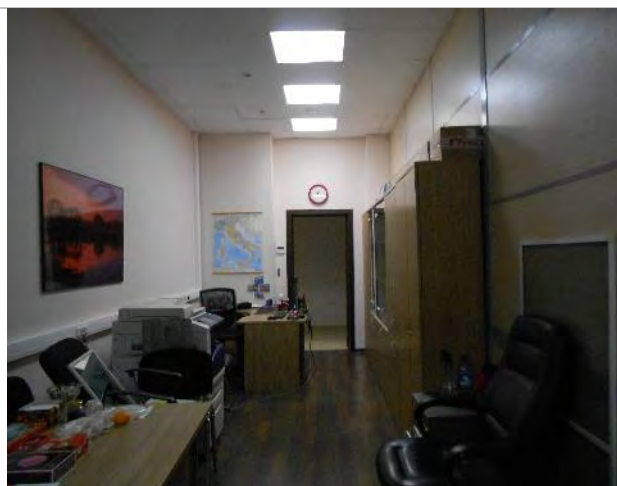


Фото 334. Помещения 3-го этажа



Фото 335. Помещения 3-го этажа



Фото 336. Помещения 3-го этажа



Фото 337. Помещения 3-го этажа



Фото 338. Помещения 3-го этажа



Фото 339. Помещения 3-го этажа

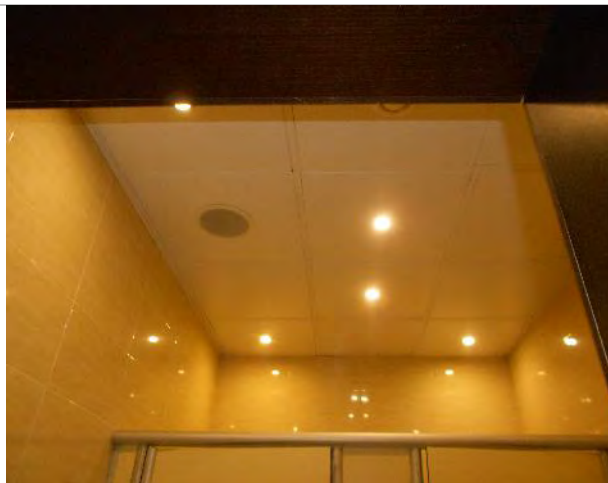


Фото 340. Помещения 3-го этажа



Фото 341. Помещения 4-го этажа



Фото 342. Помещения 4-го этажа



Фото 343. Помещения 4-го этажа

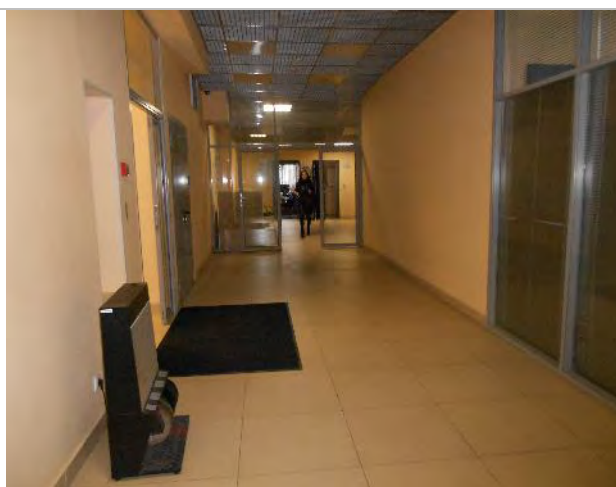


Фото 344. Помещения 4-го этажа



Фото 345. Помещения 4-го этажа



Фото 346. Помещения 4-го этажа

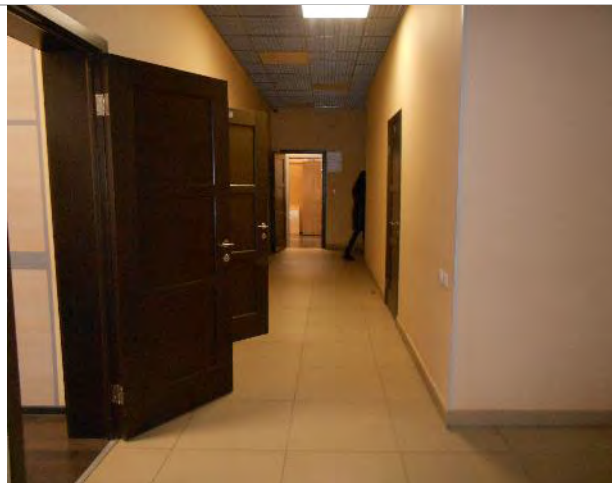


Фото 347. Помещения 4-го этажа

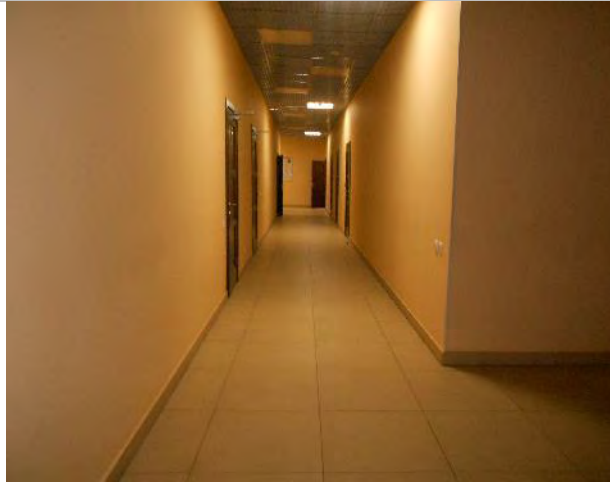


Фото 348. Помещения 4-го этажа



Фото 349. Помещения 4-го этажа



Фото 350. Помещения 4-го этажа



Фото 351. Помещения 4-го этажа



Фото 352. Помещения 4-го этажа



Фото 353. Помещения 4-го этажа

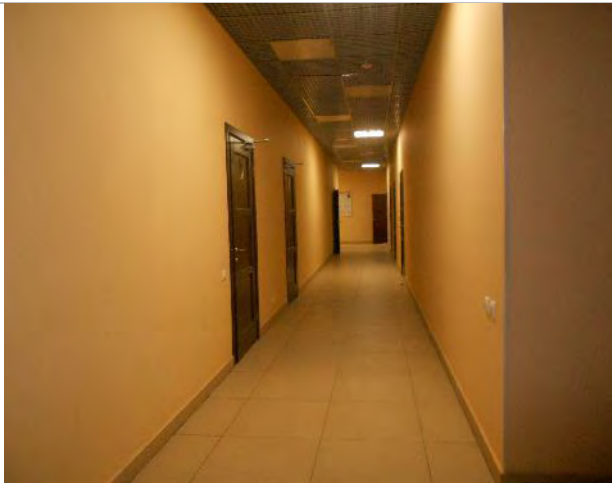


Фото 354. Помещения 4-го этажа



Фото 355. Помещения 4-го этажа



Фото 356. Помещения 4-го этажа

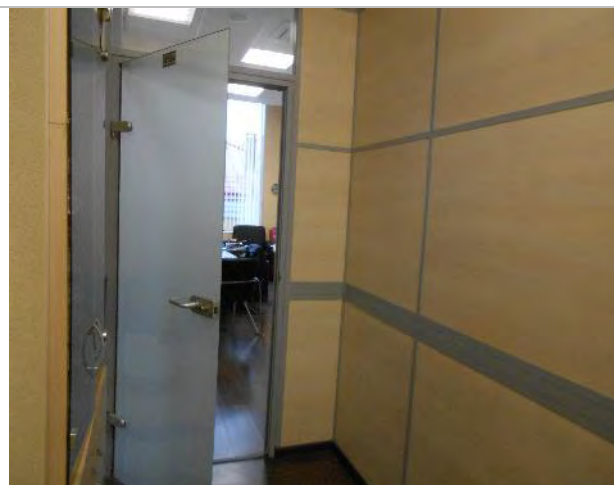


Фото 357. Помещения 4-го этажа



Фото 358. Помещения 4-го этажа



Фото 359. Помещения 4-го этажа



Фото 360. Помещения 4-го этажа



Фото 361. Помещения 4-го этажа

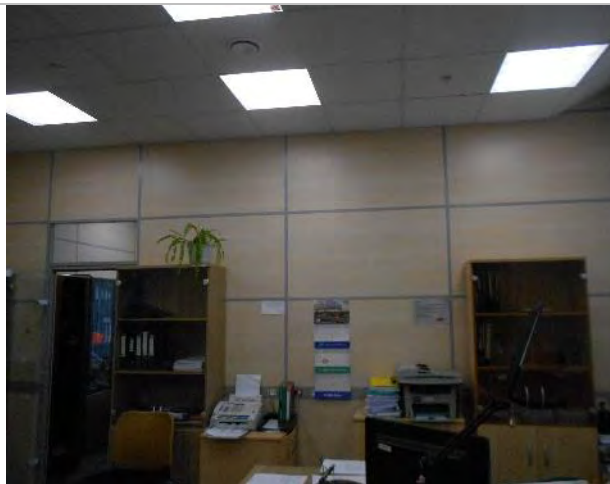


Фото 362. Помещения 4-го этажа



Фото 363. Помещения 4-го этажа



Фото 364. Помещения 4-го этажа



Фото 365. Помещения 4-го этажа



Фото 366. Помещения 4-го этажа



Фото 367. Помещения 4-го этажа



Фото 368. Помещения 4-го этажа



Фото 369. Помещения 4-го этажа

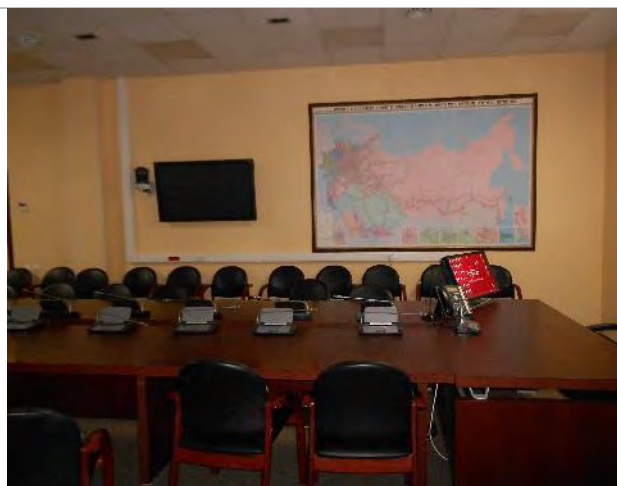


Фото 370. Помещения 4-го этажа

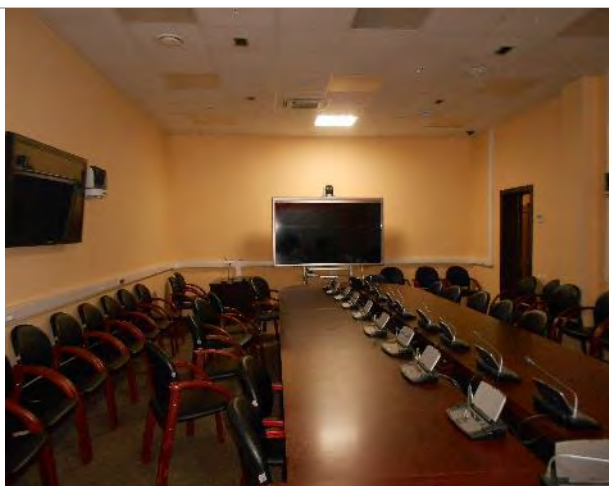


Фото 371. Помещения 4-го этажа



Фото 372. Помещения 4-го этажа

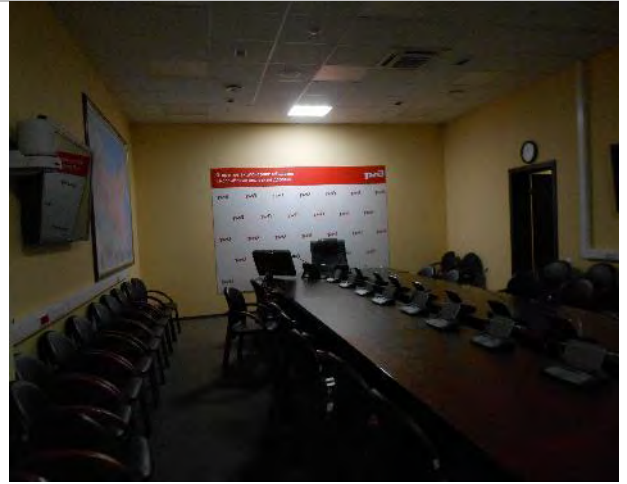


Фото 373. Помещения 4-го этажа

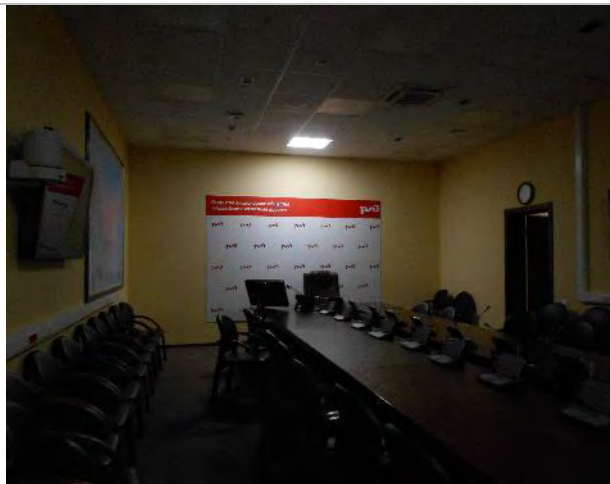


Фото 374. Помещения 4-го этажа

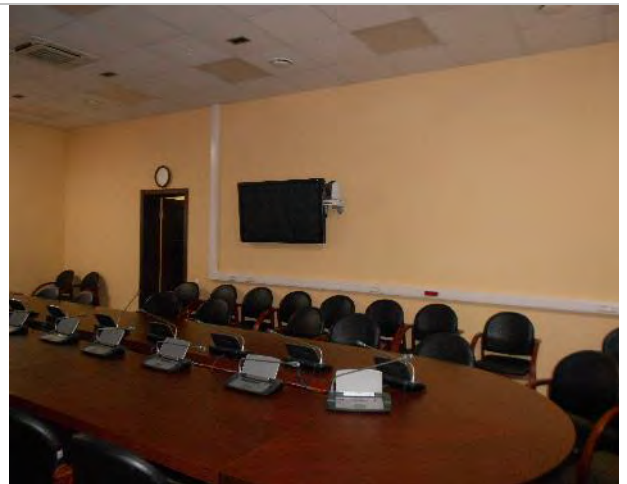


Фото 375. Помещения 4-го этажа



Фото 376. Помещения 4-го этажа



Фото 377. Помещения 4-го этажа

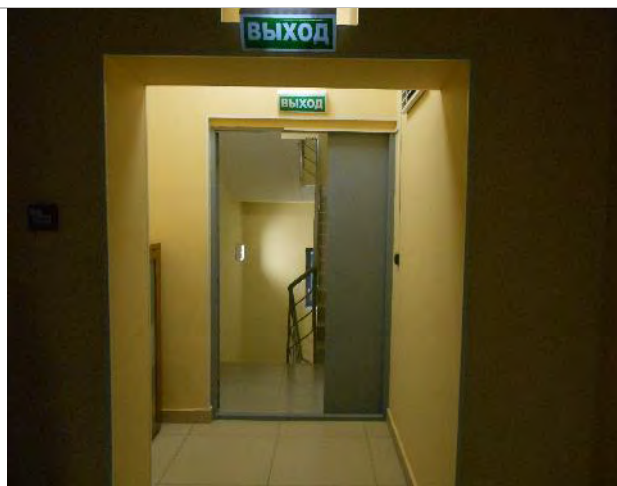


Фото 378. Помещения 4-го этажа

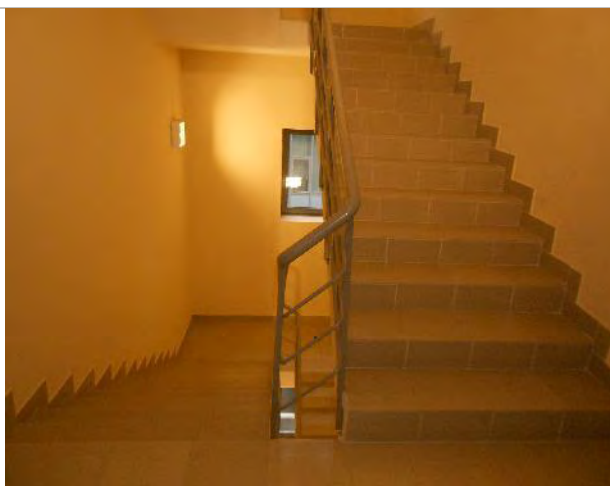


Фото 379. Помещения 4-го этажа

Источник: визуальный осмотр объекта оценки