

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РВМ-К/19-01-Ц**

**от 08 мая 2019 года**

**Оценка справедливой стоимости  
пакета из 100 шт. обыкновенных акций  
Закрытого акционерного общества  
«ОЛМИНЕЯ» (ОГРН 1027700574296),  
государственный регистрационный номер  
выпуска: 1-01-31428-Н**

*Исполнитель отчета*

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "И.А. Попов".

**Попов И.А.**

## СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
1. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	7
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
2. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
3. Описание объекта оценки	13
3.1. Общее описание	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общая информация об объекте оценки	14
3.4. Информация, характеризующая деятельность организации	16
3.5. Финансовая информация	17
3.6. Описание текущего использования объекта оценки	31
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	31
4. Анализ рынка объекта оценки	32
4.1. Основные тенденции социально – экономического развития в период с 2006 г. по 2018 г.	32
4.2. Прогноз социально-экономического развития РФ	36
4.3. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли	42
4.4. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)	48
4.5. Анализ биржевых сделок (котировок)	53
4.6. Анализ внебиржевых сделок	53
4.7. Общие выводы	53
5. Методология оценки	55
5.1. Общие положения	55
5.2. Общие понятия оценки	55
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	56
5.4. Согласование результатов оценки	60
5.5. Обоснование подходов и методов оценки	61
6. Описание процесса оценки объекта оценки	63
6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	63
6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	82
6.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	82
6.4. Согласование результатов оценки	82
7. Выводы	83
8. Перечень литературы	84
Приложение 1	85
Приложение 2	185
Приложение 3	225
Приложение 4	247



**Заместителю генерального директора -  
Финансовому директору  
ЗАО УК «РВМ Капитал»  
господину Володарскому А.В.**

«08» мая 2019 г.

**Уважаемый Алексей Владимирович!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 01 от 07.05.2019 г. к Договору № 0603 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» марта 2019 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости пакета из 100 шт. обыкновенных акций Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ» (ОГРН 1027700574296), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-31428-Н.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка произведена по состоянию **на 31.12.2018 г.**

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 326 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8), Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Дополнительного соглашения № 01 от 07.05.2019 г. к Договору № 0603 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» марта 2019 г., результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.:

**В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что итоговая величина справедливой стоимости пакета из 100 шт. обыкновенных акций Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ» (ОГРН 1027700574296), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-31428-Н, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**503 600 000 (Пятьсот три миллиона шестьсот тысяч) рублей**

**Генеральный директор  
ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

**Р.С. Луценко**





## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 01 от 07.05.2019 г. к Договору № 0603 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» марта 2019 г.

#### 1. Объект оценки (точное описание).

Пакет из 100 шт. обыкновенных акций Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ» (ОГРН 1027700574296), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-31428-Н. Данные об объекте оценки представлены ниже.

#### Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Закрытое акционерное общество «Олминья»
Сокращенное фирменное наименование организации	ЗАО «Олминья»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700574296
Место нахождения организации	105066, Москва г., улица Басманная Нов. 29 стр.2
Количество оцениваемых акций	100 (сто) штук
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-01-31428-Н от 25.10.2001 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	не определена

**2. Имущественные права на объект оценки.** Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный».

#### 3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.

#### 4. Цель оценки.

Определение стоимости объекта оценки.

**5. Вид определяемой стоимости.** Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.

**6. Требование к составлению отчета об оценке.** Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

**7. Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

#### 8. Дата оценки.

Оценка по состоянию на **31.12.2018 г.**

9. Дата начала проведения оценки: 07.05.2019 г.;

Дата окончания проведения оценки: 08.05.2019 г.;

#### 10. Допущения, на которых должна основываться оценка.

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.



- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно требованиям Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».



9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом, относящимся к понятию «бизнес (собственные долевые инструменты предприятия (акций, долей и т.п.))» и входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал», учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщика (ов).

### **1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку. Прочие допущения (при наличии) указаны в соответствующих разделах отчета об оценке.



**1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке****Сведения о заказчике оценки**

Организационно правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Капитальный»
Место нахождения (юридический адрес)	105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.
ОГРН	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.

**Сведения об оценщике**

Общие сведения об оценщике	<b>Попов Игорь Александрович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО») Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3237-18 от 06.09.2018 г. Регистрационный № 2095 от 06.09.2018 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-1 № 608624, выдан 03.07.2010 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 008018-3 от 29.03.2018 г. Квалификационный аттестат действует до 29.03.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г. Квалификационный аттестат действует до 07.02.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	<a href="mailto:igor.popov@ramb-price.ru">igor.popov@ramb-price.ru</a>
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 180005-035-000208, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 04.12.2018 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	<b>Попов Игорь Александрович</b> Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж.
Сведения о страховании ответственности оценщика	<b>Попов Игорь Александрович</b> Полис страхования ответственности № 180005-035-000206, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 04.12.2018 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

**1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

#### 1.7. Основные факты и выводы

##### Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 01 от 07.05.2019 г. к Договору № 0603 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» марта 2019 г.
Дата составления отчета	08 мая 2019 г.
Номер отчета	PBM-K/19-01-Ц

##### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Пакет из 100 шт. обыкновенных акций Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ» (ОГРН 1027700574296), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-31428-Н. Данные об объекте оценки представлены ниже.

##### Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Закрытое акционерное общество «Олминья»
Сокращенное фирменное наименование организации	ЗАО «Олминья»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700574296
Место нахождения организации	105066, Москва г., улица Басманная Нов. 29 стр.2
Количество оцениваемых акций	100 (сто) штук
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-01-31428-Н от 25.10.2001 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	не определена

##### Результаты оценки

Затратный подход	503 600 000 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
<b>Итоговая величина справедливой стоимости</b>	<b>503 600 000 руб.</b>

##### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.



### 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиками использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации	копия
Свидетельство о постановке на налоговый учет	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) Общества за период с 31.12.2014 г. по 31.12.2018 г.	копия
Справка о структуре акционерного (уставного) капитала Общества на 31.12.2018 г.	копия
Справка о дивидендной истории (дивидендных выплатах) Общества на 31.12.2018 г.	копия
Расшифровки статей баланса Общества на 31.12.2018 г.	копия
Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР номер 280001	копия
Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР номер 281199	копия
Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР номер 281200	копия
Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР номер 679491	копия
Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР номер 679492	копия
Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР номер 678762	копия
Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР номер 678517	копия
Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР номер 678516	копия
Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР номер 678515	копия
Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР номер 678518	копия
Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР номер 678759	копия
Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР номер 449273	копия
Кадастровые паспорта на помещения, расположенные по адресу ул. Новорязанская, дом 24	копия
Договор № 8155 аренды нежилых помещений от 30.12.2032 г.	копия
Дополнительные соглашения № 1 – 3 к Договору аренды нежилых помещений № 8155 от 30.12.2013 г.	копия
Договор № 8654 аренды нежилых помещений от 09.09.2014 г.	копия
Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 8654 аренды нежилых помещений от 09.09.2014 г.	копия
Договор № 7144 аренды нежилых помещений от 24.07.2012 г.	копия
Дополнительные соглашения № 1 - 7 к Договору № 7144 аренды нежилых помещений от 24 июля 2012 г.	копия
Прочие документы (справки)	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

### 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

**Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.**

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

**Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.**

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников<sup>1</sup>, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки.

Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

---

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.



## II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – акции или доли (описание объекта оценки).
2. Определение исходных условий оценки.
3. Определение исходных данных для методов оценки.
4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей и т.п.), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

- исходные данные 2 Уровня – это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- (а) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;
  - (b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;
  - (с) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
    - ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
    - подразумеваемая волатильность;
    - кредитные спреды.
  - (d) подтверждаемые рынком исходные данные.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые

являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

*Рыночный подход.* Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

*Затратный подход.* Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

*Доходный подход.* Доходный подход к оценке – это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».



### III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

#### 3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

##### Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является пакет из 100 (Ста) обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «ОЛМИНЕЯ» (ОГРН 1027700574296), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-31428-Н от 25.10.2001 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций.

ЗАО «ОЛМИНЕЯ» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 25.12.2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027700574296.

Место нахождения Общества: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2.

##### Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Капитальный».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки указаны в задании на оценку.

##### Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки имеет обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые



юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

#### **Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений). Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего

В соответствии с п.1 ст.142 Гражданского кодекса РФ с передачей ценной бумаги переходят все удостоверяемые ей права в совокупности. Права акционеров – владельцев обыкновенных акций общества, согласно ст. 31 ФЗ «Об акционерных обществах», заключаются в следующем:

- каждая обыкновенная акция общества представляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав.
- акционеры – владельцы обыкновенных акций общества могут в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» и уставом общества участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации общества – право на получение части его имущества.
- конвертация обыкновенных акций в привилегированные акции, облигации и иные ценные бумаги не допускается.

**Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.**

### **3.3. Общая информация об объекте оценки**

#### **Информация о структуре уставного (складочного) капитала**

Сведения о структуре уставного капитала Общества представлены в табл. 2.

**Таблица 2.**

**Сведения о структуре уставного капитала Общества**

Наименование показателя	Значение показателя
Общее количество акций	100 шт.
Номинальная стоимость одной ценной бумаги	100 руб.
Размер уставного капитала	10 000 руб.

*Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.*



Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества представлены в табл. 3.

Таблица 3.

**Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества**

Участники	Величина доли в уставном капитале, %
Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Капитальный» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал»	100

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

Права учредителей (собственников), предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам учредителей (собственников) согласно ФЗ «Об акционерных обществах».

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

Права учредителей (собственников), предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам акционеров согласно ФЗ «Об акционерных обществах».

Согласно Федеральному закону «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ по мере увеличения пакета акций их владелец получает те или иные дополнительные преимущества, которые повышают стоимость пакета, т.е. наряду с количественным преимуществом, появляются юридические преимущества, а именно:

- **1 акция** - даёт право участвовать в работе Общего собрания (ст. 59 Закона об АО).
- **1 % акций** - даёт право:- ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в Общем собрании Акционеров (п. 4 ст. 51 Закона об АО);- получить у Регистратора сведения об именах владельцев (наименования), а также о количестве, категории (типе) и номинальной стоимости принадлежащих им акций;- на обращение в суд с иском к члену Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, единоличному исполнительному органу Общества (Директору, Генеральному директору), члену коллегиального исполнительного органа Общества (Правление, Дирекция), а равно к Управляющей организации или Управляющему о возмещении убытков в случае, предусмотренном п. 2 ст. 71 Закона об АО (п. 5 ст. 71 Закона об АО);
- **2 % акций** - дают право:- внести предложения в повестку дня годового Общего собрания Акционеров (ст. 53 Закона об АО);- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган, ревизионную комиссию, счетную комиссию Общества;- предлагать кандидата на должность единоличного исполнительного органа;- предлагать формулировки решения по предлагаемым вопросам;- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет) для избрания кумулятивным голосованием на внеочередном Общем собрании Акционеров в случае, если повестка дня содержит этот вопрос.
- **10 % акций** - дают право:- требовать созыва внеочередного Общего собрания Акционеров (п. 1 ст. 55 Закона об АО);- проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества (п. 3 ст. 85 Закона об АО).
- **15 % акций** - гарантируют проведение своего представителя в Совет директоров (Наблюдательный совет). Для открытого Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций Общества более 1 000 количественный состав Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества не может быть менее 7 членов, а для Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций общества более 10 000 - менее 9 членов (п. 3 ст. 66 Закона об АО). Таким образом, в первом случае для проведения в Совет директоров (Наблюдательный совет) своего представителя Акционер должен обладать  $100 : 7 = 14,21$  % голосов, а во втором -  $100 : 9 = 11,1$  %.
- **25 % + 1 акция** - позволяют:1) блокировать вопросы, для решения которых требуется квалифицированное большинство (3/4):- внесение изменений и дополнения в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;- реорганизация Общества;- ликвидация Общества, назначение Ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;- приобретение Обществом размещённых акций в случаях, установленных Законом об АО (п. 4 ст. 49 Закона об АО).2) приобрести право доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний коллегиального исполнительного органа.



- **30 % акций** - предоставляют возможность иметь кворум при повторном собрании Акционеров, созванного взамен несостоявшегося. Если Акционеров более 500 тысяч Уставом Общества может быть предусмотрен и меньший кворум (ст. 58 Закона об АО).
- **50 % + 1 акция**:- определяют наличие кворума Общего собрания Акционеров;- обеспечивают почти полное управление Обществом, за исключением вопросов требующих квалифицированного большинства. Однако при определенных условиях могут решаться и эти вопросы. Если на Общее собрание явилось 70 % Акционеров, то владелец 52, 5 % акций имеет квалифицированное большинство, так как квалифицированное большинство определяется от Акционеров - владельцев обыкновенных голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании (п. 4 ст. 49 Закона об АО).
- **75 % + 1 акция** - полное, безусловное и безраздельное управление Обществом. Дают право:- размещать акции посредством закрытой подписки;- размещать по открытой подписке акции, составляющие более 25 % от ранее размещенных обыкновенных акций;- принимать решение о приобретении Обществом собственных акций;- вносить изменения и дополнения в Устав Общества;- утверждать Устав Общества в новой редакции;- принимать решения о реорганизации и ликвидации Общества;- определять количество объявленных акций, их номинальную стоимость, категорию (тип) и права, предоставляемые ими.
- **100% акций** - дают право принимать любые решения без соблюдения сроков созыва и проведения Общего собрания Акционеров.

Данные о правах, которые предоставляются собственнику оцениваемого объекта, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

## Права собственника оцениваемого объекта

Характеристика	Комментарий
Объект оценки	Пакет из 100 шт. обыкновенных акций Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ» (ОГРН 1027700574296), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-31428-Н.
Степень влияния на деятельности общества	Пакет акций, составляющий 100% от общего количества акций Общества, дает право принимать любые решения без соблюдения сроков созыва и проведения Общего собрания Акционеров. Абсолютный контроль над деятельностью Общества.

Источник. 1. Данные Заказчиком. 2. ФЗ «Об акционерных обществах» 3. Анализ Оценщика.

Информация о распределении прибыли Общества

Общество не осуществляло выплату дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

**3.4. Информация, характеризующая деятельность организации**Информация о создании бизнеса.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 25.12.2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027700574296.

Информация о развитии бизнеса.

В соответствии с кодом ОКВЭД – 68.20.2, основным видом деятельности ЗАО «ОЛМИНЕЯ» является «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом».

На текущий момент Общество владеет следующими объектами недвижимости:

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 807,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 2 – помещение II, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 806,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 3 – помещение II, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 804,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 4 – помещение II, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3219,1 кв.м. номера на поэтажном плане: этаж 6, помещение XXI – комнаты с 1 по 28; этаж 7, помещение XXII – комнаты с 1 по 27; этаж 8, помещение XXIII – комнаты с 1 по 30; этаж 9, помещения XXIV – комнаты с 1 по 42, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп. 2.



Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 68.20.2 - «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом».

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде ЗАО «ОЛМИНЕЯ» осуществляет деятельность в соответствии ОКВЭД 68.20.2 - «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом».

В соответствии с данными Заказчика, указанные выше объекты недвижимости, принадлежащие ЗАО «ОЛМИНЕЯ», сданы в аренду ОАО «РЖД», что подтверждается следующими документами:

- Договором № 8144 аренды нежилых помещений от 30.12.2013 г. (срок действия договора 15 лет с даты регистрации);
- Договором № 7144 аренды нежилого помещения от 24 июля 2012 г. (срок действия договора 15 лет с даты регистрации).

**3.5. Финансовая информация****3.5.1 Анализ финансовых результатов Общества**

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (ЕБИТ) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 2014 г. по 2018 г.;
- ведомость амортизации Общества за период с 31.12.2014 г. по 31.12.2018 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках Общества представлен в табл. 5.

Таблица 5.

Исторический отчет о прибылях и убытках ЗАО «ОЛМИНЕЯ», (тыс. руб.)

Наименование показателей	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Выручка от реализации	175 952	231 063	247 472	203 015	205 523
Себестоимость	-102 584	-85 623	-74 932	-77 955	-80 361
<b>Валовая прибыль</b>	<b>73 368</b>	<b>145 440</b>	<b>172 540</b>	<b>125 060</b>	<b>125 162</b>
Коммерческие расходы	-23 465	0	0	0	0
Управленческие расходы	-24 017	-19 917	-25 329	-29 775	-27 644
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>25 886</b>	<b>125 523</b>	<b>147 211</b>	<b>95 285</b>	<b>97 518</b>
Проценты к получению	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	89	2 747	12 801	14 347	46 823
Доходы от участия в других организациях	-65 677	-99 055	-113 261	-107 299	-121 210
Прочие доходы	479 294	609 456	918 986	291 552	7 317
Прочие расходы	-7 409	-594 280	-913 634	-287 824	-704
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>432 183</b>	<b>44 391</b>	<b>52 103</b>	<b>6 061</b>	<b>29 744</b>
Текущий налог на прибыль	-737	-9 077	-10 630	-1 413	-6 996
Отложенные налоговые обязательства	284	205	205	205	1 745
Отложенные налоговые активы	-87 254	-6	2	-4	843
Прочее	-412	0	0	0	0
<b>Чистая прибыль</b>	<b>344 064</b>	<b>35 513</b>	<b>41 680</b>	<b>4 849</b>	<b>25 336</b>

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Данные о величинах амортизации в ретроспективном периоде представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные о величинах амортизации ЗАО «ОЛМИНЕЯ» за период с 31.12.2014 г. по 31.12.2018 г.

Наименование показателей	Значение показателя				
	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Амортизация, тыс. руб.	43 690	55 531	55 415	54 147	53 827

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Анализ Оценщика.

На основе представленных в табл. 5 и 6 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, за период с 2014 г. по 2018 г. Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества за указанный период представлен в табл. 7. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 8 и табл. 9.

Таблица 7.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ЗАО «ОЛМИНЕЯ», (тыс. руб.)

Наименование показателей	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
<i>Выручка (Sales)</i>	175 952	231 063	247 472	203 015	205 523
Себестоимость реализации (без амортизации)	-58 894	-30 092	-19 517	-23 808	-26 534
<i>Валовая прибыль (Gross margin)</i>	117 058	200 971	227 955	179 207	178 989
Коммерческие и общесфирменные (управленческие) расходы (без амортизации)	-47 482	-19 917	-25 329	-29 775	-27 644
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0
<i>Прибыль от реализации (Sales Margin)</i>	69 576	181 054	202 626	149 432	151 345
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто) (без амортизации)	471 885	15 176	5 352	3 728	6 613
<i>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)</i>	541 461	196 230	207 978	153 160	157 958
Амортизация	-43 690	-55 531	-55 415	-54 147	-53 827
<i>Операционная маржа (EBIT)</i>	497 771	140 699	152 563	99 013	104 131
Проценты к уплате	-65 677	-99 055	-113 261	-107 299	-121 210
Проценты к получению	89	2 747	12 801	14 347	46 823
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0
<i>Прибыль до налогообложения (EBT)</i>	432 183	44 391	52 103	6 061	29 744
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-88 119	-8 878	-10 423	-1 212	-4 408
<i>Чистая прибыль</i>	344 064	35 513	41 680	4 849	25 336

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчет Оценщика.

Таблица 8.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ЗАО «ОЛМИНЕЯ»,  
(вертикальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
<i>Выручка (Sales)</i>	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Себестоимость реализации (без амортизации)	-33,5%	-13,0%	-7,9%	-11,7%	-12,9%
<i>Валовая прибыль (Gross margin)</i>	66,5%	87,0%	92,1%	88,3%	87,1%
Коммерческие и общесфирменные (управленческие) расходы (без амортизации)	-27,0%	-8,6%	-10,2%	-14,7%	-13,5%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<i>Прибыль от реализации (Sales Margin)</i>	39,5%	78,4%	81,9%	73,6%	73,6%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто) (без амортизации)	268,2%	6,6%	2,2%	1,8%	3,2%
<i>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)</i>	307,7%	84,9%	84,0%	75,4%	76,9%
Амортизация	-24,8%	-24,0%	-22,4%	-26,7%	-26,2%
<i>Операционная маржа (EBIT)</i>	282,9%	60,9%	61,6%	48,8%	50,7%
Проценты к уплате	-37,3%	-42,9%	-45,8%	-52,9%	-59,0%
Проценты к получению	0,1%	1,2%	5,2%	7,1%	22,8%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<i>Прибыль до налогообложения (EBT)</i>	245,6%	19,2%	21,1%	3,0%	14,5%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-50,1%	-3,8%	-4,2%	-0,6%	-2,1%
<i>Чистая прибыль</i>	195,5%	15,4%	16,8%	2,4%	12,3%

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчет Оценщика.



Таблица 9.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ЗАО «ОЛМИНЕЯ»,  
(горизонтальная сравнительная форма)**

Наименование показателей	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
<i>Выручка (Sales)</i>	<i>n/a</i>	31,3%	7,1%	-18,0%	1,2%
Себестоимость реализации (без амортизации)	<i>n/a</i>	-48,9%	-35,1%	22,0%	11,4%
<i>Валовая прибыль (Gross margin)</i>	<i>n/a</i>	71,7%	13,4%	-21,4%	-0,1%
Коммерческие и общечерновые (управленческие) расходы (без амортизации)	<i>n/a</i>	-58,1%	27,2%	17,6%	-7,2%
Прочие доходы/расходы (нетто)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
<i>Прибыль от реализации (Sales Margin)</i>	<i>n/a</i>	160,2%	11,9%	-26,3%	1,3%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто) (без амортизации)	<i>n/a</i>	-96,8%	-64,7%	-30,3%	77,4%
<i>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)</i>	<i>n/a</i>	-63,8%	6,0%	-26,4%	3,1%
Амортизация	<i>n/a</i>	27,1%	-0,2%	-2,3%	-0,6%
<i>Операционная маржа (EBIT)</i>	<i>n/a</i>	-71,7%	8,4%	-35,1%	5,2%
Проценты к уплате	<i>n/a</i>	50,8%	14,3%	-5,3%	13,0%
Проценты к получению	<i>n/a</i>	2986,5%	366,0%	12,1%	226,4%
Доходы от участия в других организациях	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
<i>Прибыль до налогообложения (EBT)</i>	<i>n/a</i>	-89,7%	17,4%	-88,4%	390,7%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	<i>n/a</i>	-89,9%	17,4%	-88,4%	263,7%
<i>Чистая прибыль</i>	<i>n/a</i>	-89,7%	17,4%	-88,4%	422,5%

Источники. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчет Оценщика.

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов Общества: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием четкой периодизации роста/снижения показателя).

**1. Исследование динамики изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.**

В ретроспективном периоде динамика рассматриваемого показателя имела динамику росту. По итогам 2017 г. отмечается резкое снижение валовой выручки относительно 2016 года. В дальнейшем отмечается постепенный рост валовой выручки.

**2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.**

Анализ представленных выше данных (см. табл. 9) показывает, что прибыль от реализации (Sales Margin) Общества по итогам периода с 2014 г. по 2018 г. имеет разнонаправленную тенденцию. В целом, в ретроспективном периоде прибыль от реализации (Sales Margin) положительная (см. табл. 8) и свидетельствует о прибыльности деятельности Общества.

**3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и факторов, влияющих на указанный показатель.**

Анализ представленных выше данных (см. табл. 9) показывает, что прибыль до налогообложения (EBT) Общества по итогам периода с 2014 г. по 2018 г. имеет разнонаправленную тенденцию. В целом, в ретроспективном периоде прибыль до налогообложения (EBT) положительная (см. табл. 8) и свидетельствует о прибыльности деятельности Общества.

**4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.**

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным, в связи с существенными колебаниями в динамике изменения доходов и расходов Общества по причине изменения приоритетов (направлений) деятельности.

### 3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2014 г. по 31.12.2018 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 10 и табл. 11 соответственно.

Таблица 10.

## Исторический баланс ЗАО «ОЛМИНЕЯ», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Нематериальные активы	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0
Основные средства	3 173	2 716	2 258	1 801	1 344
Доходные вложения в мат. ценности	1 059 486	1 004 413	949 455	895 765	842 395
Долгосрочные фин. вложения	0	0	0	3 988	3 988
Отложенные налоговые активы	8	2	4	0	843
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1 062 667</b>	<b>1 007 131</b>	<b>951 717</b>	<b>901 554</b>	<b>848 570</b>
Запасы	0	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	99 266	94 809	87 840	27 658	65 575
Краткосрочные фин. вложения	0	50 060	117 673	348 993	437 416
Денежные средства	34 493	961	989	26 159	308
Прочие оборотные активы	0	0	0	7 609	503
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>133 759</b>	<b>145 830</b>	<b>206 502</b>	<b>410 419</b>	<b>503 802</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1 196 426</b>	<b>1 152 961</b>	<b>1 158 219</b>	<b>1 311 973</b>	<b>1 352 372</b>
Акционерный капитал	10	10	10	10	10
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0
Резервы	1	1	1	1	1
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчет. периода	205 999	241 512	283 193	288 041	313 377
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>206 010</b>	<b>241 523</b>	<b>283 204</b>	<b>288 052</b>	<b>313 388</b>
Долгосрочные заемные средства	887 701	850 871	815 408	755 400	865 000
Отложенные налоговые обязательства	7 459	7 254	7 049	6 845	5 100
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>895 160</b>	<b>858 125</b>	<b>822 457</b>	<b>762 245</b>	<b>870 100</b>
Краткосрочные заемные средства	16 593	36 830	35 463	246 753	151 214
Кредиторская задолженность	78 624	16 478	17 078	14 922	17 665
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	38	5	17	0	5
Прочие обязательства	0	0	0	0	0
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>95 255</b>	<b>53 313</b>	<b>52 558</b>	<b>261 675</b>	<b>168 884</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1 196 425</b>	<b>1 152 961</b>	<b>1 158 219</b>	<b>1 311 972</b>	<b>1 352 372</b>

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.



Таблица 11.

## Исторический баланс ЗАО «ОЛМИНЕЯ» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,27%	0,24%	0,19%	0,14%	0,10%
Доходные вложения в мат. ценности	88,55%	87,12%	81,98%	68,28%	62,29%
Долгосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,30%	0,29%
Отложенные налоговые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>88,82%</b>	<b>87,35%</b>	<b>82,17%</b>	<b>68,72%</b>	<b>62,75%</b>
Запасы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность	8,30%	8,22%	7,58%	2,11%	4,85%
Краткосрочные финансовые вложения	0,00%	4,34%	10,16%	26,60%	32,34%
Денежные средства	2,88%	0,08%	0,09%	1,99%	0,02%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,58%	0,04%
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>11,18%</b>	<b>12,65%</b>	<b>17,83%</b>	<b>31,28%</b>	<b>37,25%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Акционерный капитал	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчет. периода	17,22%	20,95%	24,45%	21,95%	23,17%
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>17,22%</b>	<b>20,95%</b>	<b>24,45%</b>	<b>21,96%</b>	<b>23,17%</b>
Долгосрочные заемные средства	74,20%	73,80%	70,40%	57,58%	63,96%
Отложенные налоговые обязательства	0,62%	0,63%	0,61%	0,52%	0,38%
Оценочные обязательства	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>74,82%</b>	<b>74,43%</b>	<b>71,01%</b>	<b>58,10%</b>	<b>64,34%</b>
Краткосрочные заемные средства	1,39%	3,19%	3,06%	18,81%	11,18%
Кредиторская задолженность	6,57%	1,43%	1,47%	1,14%	1,31%
Расходы будущих периодов	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>7,96%</b>	<b>4,62%</b>	<b>4,54%</b>	<b>19,95%</b>	<b>12,49%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности Общества, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

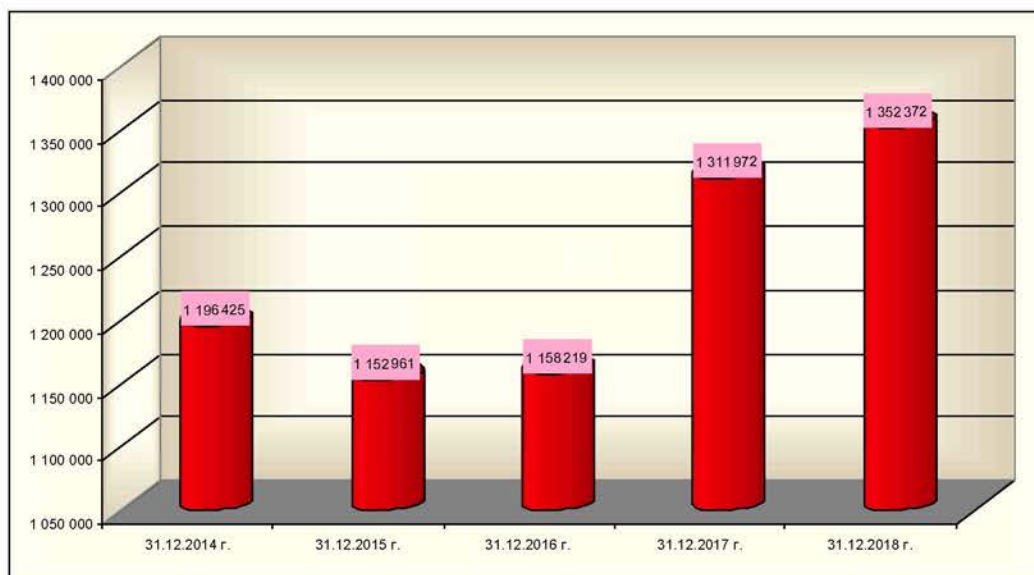


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 12.

Таблица 12.

## Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения пассивов
2015 г.	Снижение	Сокращение беспроцентных заемных средств (кредиторской задолженности, долгосрочных заемных средств)	Сокращение активов, наблюдается сокращение дебиторской задолженности, доходных вложений в мат. ценности	Сокращение пассивов, наблюдается сокращение кредиторской задолженности, долгосрочных заемных средств
2016 г.	Стагнация	--	без существенных изменений	без существенных изменений
2017 г.	Рост	Рост заемных средств, рост нераспределенной прибыли	Рост активов, наблюдается рост дебиторской задолженности и денежных средств	Рост пассивов, наблюдается рост краткосрочных заемных средств
2018 г.	Рост	Рост заемных средств, рост нераспределенной прибыли	Рост активов, наблюдается рост краткосрочных финансовых вложений	Рост активов, наблюдается рост краткосрочных финансовых вложений

Источник: 1. Анализ Оценка.

В ретроспективном периоде основным источником формирования активов Общества являются краткосрочные и долгосрочные заемные средства (кредиты и займы).

По состоянию на 31.12.2018 г. основным источником формирования активов являются долгосрочные заемные средства – 63,96%. Доля собственных средств в источниках формирования активов составляет – 23,17%. Краткосрочные заемные средства – 11,18% от совокупных источников формирования активов. Кредиторская задолженность составляет 1,31% от совокупных источников формирования активов.

Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.



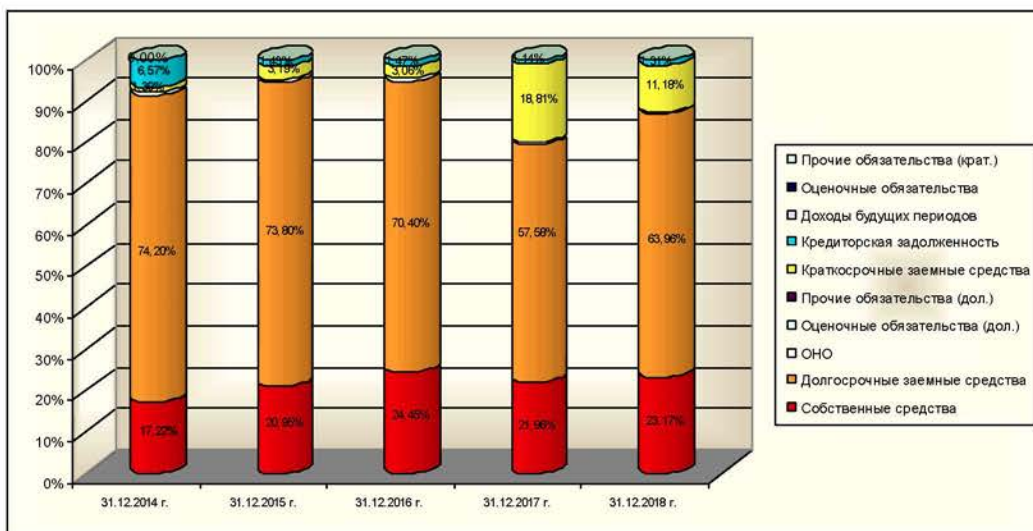


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

По итогам периода с 2014 г. по 2018 г. наблюдается противоположная динамика изменения внеоборотных и оборотных активов. Внеоборотные активы имели тенденцию к снижению, а оборотные активы напротив, имели тенденцию к росту (увеличению). Доля внеоборотных активов по итогам последнего отчетного периода составляет 62,75% от совокупных активов Общества. Доля оборотных активов по итогам последнего отчетного периода составляет соответственно 37,25% от совокупных активов Общества. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

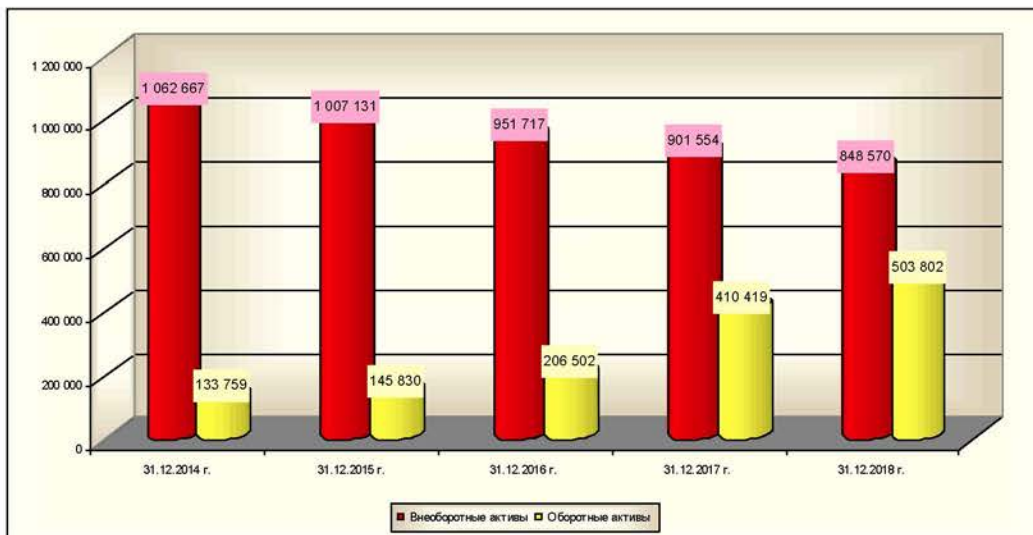


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

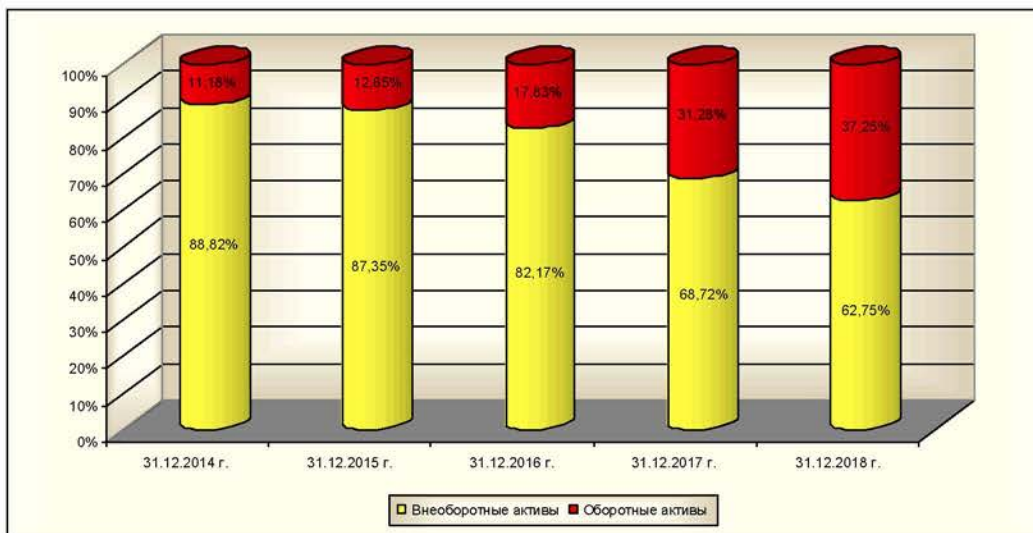


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

По состоянию на последнюю отчетную дату основными составляющими активов Общества являются:

- доходные вложения в материальные ценности – 62,29% от совокупных активов;
- краткосрочные финансовые вложения – 32,34% от совокупных активов.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 5 и рис. 6. В общем случае преобладание оборотных активов над внеоборотными можно рассматривать как типичное для Обществ, специализирующихся на оптовой торговле.

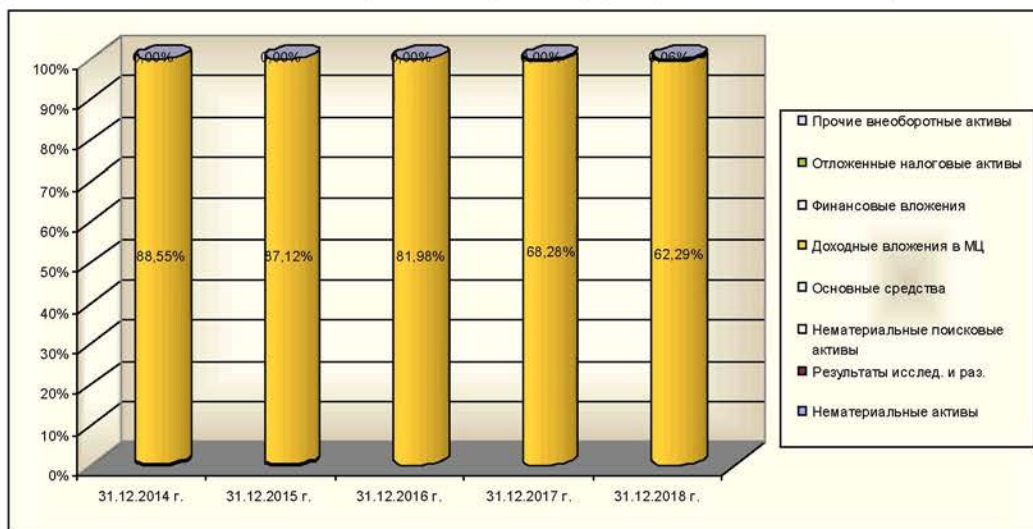


Рис. 5. Структура активов Общества



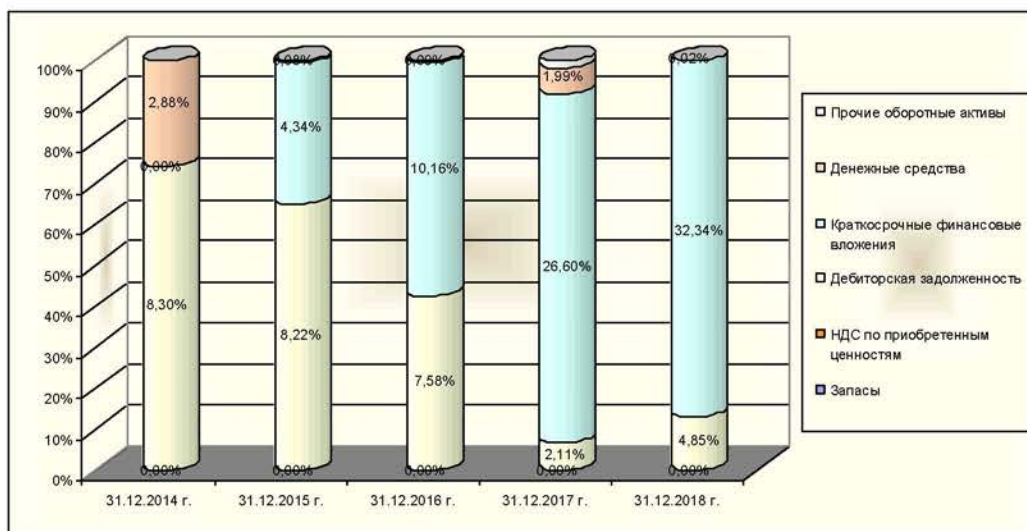


Рис. 6. Структура активов Общества

Анализ активов Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы общества характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.
2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.
3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.
4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.
5. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 344 тыс. руб.
6. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 842 395 тыс. руб.
7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 988 тыс. руб.
8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 843 тыс. руб.
9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.
10. Запасы. Отсутствуют.
11. НДС по приобретенным ценностям. Отсутствуют.
12. Дебиторская задолженность (до 12 месяцев). Балансовая (учетная) стоимость краткосрочной дебиторской задолженности составляет 65 575 тыс. руб.
13. Краткосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 437 416 тыс. руб.
14. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 308 тыс. руб.
15. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 503 тыс. руб.

Анализ обязательств Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства Общества характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заемные средства (кредиты и займы). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 865 000 тыс. руб.
2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 5 100 тыс. руб.
3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.
4. Прочие обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.
5. Краткосрочные заемные средства (кредиты и займы). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 151 214 тыс. руб.
6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 17 665 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 5 тыс. руб.

9. Прочие обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

### 3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Основные показатели, характеризующие финансовое состояние Общества в ретроспективном периоде представлены в табл. 13.

Таблица 13.

#### Основные финансовые коэффициенты

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
<b>Ликвидность</b>					
Коэф. абсолютной ликвидности	0,3621	0,9570	2,2577	1,4337	2,5919
Коэф. быстрой ликвидности	1,4042	2,7354	3,9290	1,5684	2,9831
Коэф. текущей ликвидности	1,4042	2,7354	3,9290	1,5684	2,9831
<b>Финансовой устойчивости</b>					
Собственные оборотные средства	20 642	78 331	70 762	20 345	48 413
Доля СОС в выручке	0,1173	0,3390	0,2859	0,1002	0,2356
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	0,1939	0,2398	0,2976	0,3195	0,3693
Коэф. финансовой устойчивости	0,9280	0,9794	0,9792	0,9834	0,9832
Коэф. автономии	0,1722	0,2095	0,2445	0,2196	0,2317
<b>Финансовый риск</b>					
Покрытие процентов	7,5791	1,4204	1,3470	0,9228	0,8591
Доля долга в инвестированном капитале	0,8145	0,7861	0,7503	0,7767	0,7643
Кредиты банков / Собственный капитал	4,3896	3,6754	3,0044	3,4791	3,2427
Кредиты банков / Активы всего	0,7558	0,7699	0,7346	0,7639	0,7514
<b>Эффективность</b>					
Оборачиваемость запасов, дней	3 106	0	0	0	0
Оборачиваемость НДС, дней	367	0	0	0	0
Оборачиваемость дебиторов, дней	159	153	135	104	83
Оборачиваемость прочих активов, дней	0	0	0	7	7
Операционный цикл, дней	3 632	153	135	111	90
Оборачиваемость кредиторов, дней	271	203	82	75	74
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	4 561	0	0	0	0
Финансовый цикл, дней	-1 200	-50	53	36	16
<b>Прибыльность / рентабельность</b>					
Коэф. EBITDA	282,90%	60,89%	61,65%	48,77%	50,67%
Коэф. EBIT	282,90%	60,89%	61,65%	48,77%	50,67%
Коэф. EBT	245,63%	19,21%	21,05%	2,99%	14,47%
Коэф. прибыли после налогов	195,54%	15,37%	16,84%	2,39%	12,33%
Отдача на собственный капитал	1012,61%	15,87%	15,89%	1,70%	8,43%
Отдача на инвестированный капитал	56,41%	10,05%	10,79%	6,53%	6,36%
Отдача на активы	16,60%	3,02%	3,61%	0,39%	1,90%

Источник. 1. Расчеты Оценщика

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

**Эффективность бизнеса** предлагается оценивать с помощью показателя *“Рентабельность собственного капитала”*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для



вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал Общества.

**Рискованность бизнеса** может быть оценена с помощью показателя "*Коэффициент финансовой автономии*", показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

**Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности** предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

**Качество управления бизнесом** характеризуется показателем "*Длительность цикла самофинансирования*" (или "*Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала*"). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 14.



Таблица 14.

## Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Рентабельность собственного капитала, %	1012,61	15,87	15,89	1,70	8,43
Уровень собственного капитала, %	17,22	20,95	24,45	21,96	23,17
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	0,19	0,24	0,30	0,32	0,37
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	271	203	82	75	74
Длительность цикла самофинансирования, дней	-1 200	-50	53	36	16

Источник. 1. Расчеты Оценщика

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 15 и табл. 16 соответственно.

Таблица 15.

## Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)-(-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

\* - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.

Источник. 1. [http://www.cfin.ru/finanalysis/inec\\_range.shtml](http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml)

Таблица 16.

## Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник. 1. [http://www.cfin.ru/finanalysis/inec\\_range.shtml](http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml)

На основе данных представленных в табл. 14 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2010 г. по 31.12.2018 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 17 – табл. 21.

Таблица 17.

## Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2014 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0



Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 .... 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	1	0	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>			<b>5</b>	
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>			<b>С</b>	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

## Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2015 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 .... 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	1	0	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>			<b>5</b>	
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>			<b>С</b>	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

## Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2016 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 .... 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	1	2	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>			<b>11</b>	
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>			<b>В</b>	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 20.

## Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 .... 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>			<b>11</b>	
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>			<b>В</b>	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 21.

## Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2018 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 .... 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Количество показателей в группе	2	1	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>			<b>13</b>	
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>			<b>В</b>	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

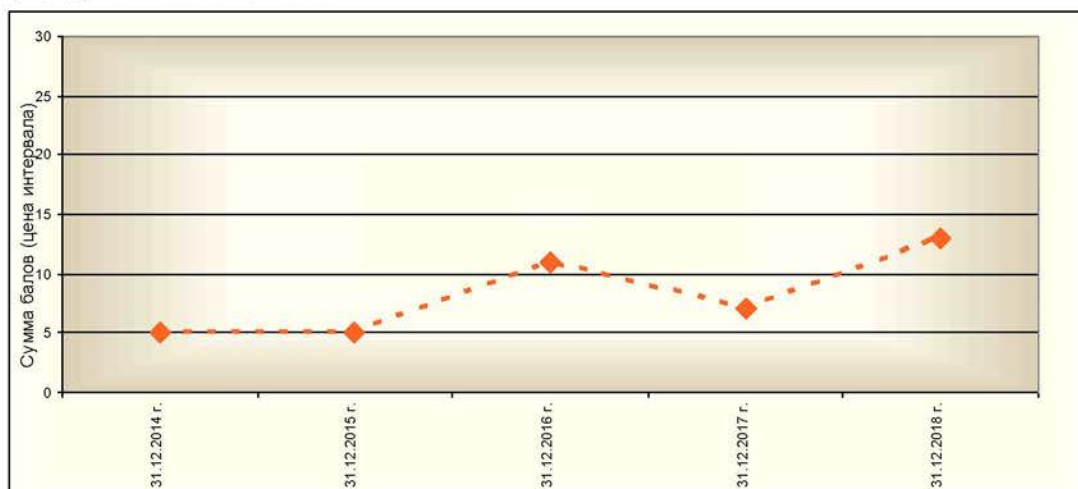


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества



Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 22.

Таблица 22.

**Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества**

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Разнонаправленная	80,00	0,00	20,00	0,00
Рискованность бизнеса	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Рост	0,00	60,00	0,00	40,00
Качество управления бизнесом	Рост	20,00	40,00	0,00	40,00

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 15 – табл. 22 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату наблюдается резкое падение показателя финансовой привлекательности Общества, финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности В.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – высокая (по состоянию на дату оценки).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – неудовлетворительная – риск высокий (по состоянию на дату оценки).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – хорошая (по состоянию на дату оценки).
6. Формальная оценка качества управления бизнесом – высокая (по состоянию на дату оценки).
7. Динамика изменения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлена изменения структуры активов и обязательств, при условии наличия кредитной нагрузки (заемных средств).

#### 3.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели, бюджеты и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности Общества, утвержденные в установленном порядке и имеющих статус официального документа

#### 3.6. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств владельцев паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов.

#### 3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, не выявлены данные, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

## IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2018 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2018 г. представлены в табл. 23.

Таблица 23.

#### Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	0,94
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	--
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

В общем случае можно выделить три основных состояния экономики, а именно:

- экономический рост;
- стагнация;



- экономический кризис.

**Экономический рост** - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

**Экстенсивный рост** реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

**Интенсивный рост** реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

**Стагнация** - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

**Экономический кризис** характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%.

#### **Основные тенденции социально - экономического развития по итогам 2018 года**

Инфляция по итогам 2018 г. составила 4,3 %, ускорившись с 2,5 % в 2017 году. По сравнению с предшествующим годом выросли темпы роста цен на все основные категории товаров в результате действия как общесистемных факторов, так и специфических факторов на рынках отдельных товаров и услуг.

Основной вклад в инфляцию внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п.п. из 4,3 %). Годовые темпы продовольственной инфляции по итогам декабря 2018 г. выросли до 4,7 % г/г (по сравнению с 3,5 % г/г в ноябре и 1,1 % в 2017 году). Максимальные темпы роста цен в данной товарной группе наблюдались на мясопродукты (7,6 % г/г, в том числе мясо кур – 20,7 %), сахар (28,3 % г/г) и яйца (25,9 % г/г). Такая динамика была во многом связана с «локальными» факторами (снижение урожая, ухудшение эпизоотической обстановки), которые привели к временному сокращению предложения на рынках соответствующих товаров.

В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1 % в 2018 г. по сравнению с 2,8 % в 2017 году. Сильнее всего в прошлом году выросли цены на табачные изделия (+10,1 % г/г), дизельное топливо (+15,0 %) и автомобильный бензин (+9,4 % г/г). В настоящее время Правительством Российской Федерации предприняты меры, позволяющие существенно снизить волатильность цен на моторное топливо (обратный акциз с демпфирующей компонентой, вступивший в силу с 1 января 2019 года).

Помимо «локальных» факторов на рынках отдельных товаров и услуг, на инфляцию в течение 2018 г. оказывали повышательное давление общесистемные факторы.

Первый из них – ослабление рубля на фоне снижения цен на нефть и оттока капитала. К корзине валют стран – торговых партнеров рубль в 2018 г. потерял 8,2 % к доллару США – 13,0 %.



Динамика валютного курса оказала повышательное давление на цены по целому ряду товаров и услуг (например, услуги зарубежного туризма за прошлый год подорожали на 9,8 %).

Второй фактор – резкий рост объемов необеспеченного потребительского кредитования. За скользящий год портфель розничных кредитов увеличился на 1,4 трлн. руб., что стало значимым фактором инфляционного давления и роста импорта. Складывающаяся ситуация вызывает опасения в том числе с точки зрения реальных доходов населения, на динамику которых оказывают негативное влияние растущие процентные платежи. Кроме того, наблюдаемые темпы роста потребительского кредитования (около 20 % г/г) неустойчивы и являются источником рисков для экономической динамики в ближайшие годы.

В январе 2019 г. реализовались еще два проинфляционных фактора – повышение ставки НДС с 18 % до 20 % и связанное с ним частичное повышение тарифов на коммунальные услуги населению (на 1,7 % с 1 января). В результате инфляция за период 1–14 января составила 0,65 % (по сравнению с 0,21 % за аналогичный период прошлого года). По состоянию на 14 января потребительская инфляция, по оценке, ускорилась до 4,7 % г/г. При этом частичное повышение тарифов с 1 января при сохранении их суммарной индексации на уровне прошлого года станет дезинфляционным фактором во второй половине 2019 года.

Если судить по недельным данным Росстата, которые рассчитываются по неполной корзине потребительских товаров и услуг, повышение НДС сказывается на динамике цен достаточно сдержанно. Ожидается ускорился рост цен на непродовольственные товары (в частности, на легковые автомобили). При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, которые преимущественно облагаются льготной ставкой 10 %, несколько снизились по сравнению с декабрем (среднесуточный темп роста цен за первые 2 недели января составил 0,024 %, в декабре – 0,030 %), хотя и остаются выше уровней соответствующего периода прошлого года.

Индикаторы инфляции представлены ниже.

	дек.18	ноя.18	окт.18	сен.18	2017	2016	2015
<b>Инфляция</b>							
к % к соответ. периоду предыдущего года	4,3	3,8	3,5	3,4	2,5	5,4	12,9
к % к предыдущему месяцу	0,8	0,5	0,4	0,2	-	-	-
к % к предыдущему месяцу: SA	0,6	0,4	0,4	0,4	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
к % к соответ. периоду предыдущего года	4,7	3,5	2,7	2,5	1,1	4,8	14,0
к % к предыдущему месяцу	1,7	1,0	0,6	-0,1	-	-	-
к % к предыдущему месяцу: SA	1,2	0,7	0,6	0,6	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
к % к соответ. периоду предыдущего года	4,1	4,2	4,1	4,0	2,8	6,5	13,7
к % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	0,5	0,4	-	-	-
к % к предыдущему месяцу: SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Услуги</b>							
к % к соответ. периоду предыдущего года	3,9	3,8	4,0	3,8	4,4	4,9	10,2
к % к предыдущему месяцу	0,4	0,0	-0,1	-0,2	-	-	-
к % к предыдущему месяцу: SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
к % к соответ. периоду предыдущего года	3,7	3,4	3,1	2,8	2,1	6,0	13,7
к % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,4	0,5	-	-	-
к % к предыдущему месяцу: SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемые цены и тарифов и подакцизной продукции</b>							
к % к соответ. периоду предыдущего года	3,4	3,4	3,4	3,2	2,6	5,8	12,9
к % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,6	-	-	-
к % к предыдущему месяцу: SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0% после роста на 1,6 % в 2017 году.

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г (в ноябре – 1,8 % г/г).

Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3 кв. 18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков.

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п.



(-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участниками соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 % с 8,9 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Показатели производственной активности представлены ниже.



в % к соответ. периоду предыдущего года	2019	4 кв.18	дек.18	янв.19	фев.19	мар.19	апр.19	май19	2017
ВВП	2,0*	2,2*	1,9*	1,8*	2,0*	1,9*	2,2*	1,8*	1,8
Сельское хозяйство**	-	-	-	-0,8	0,9	-0,1	1,9	2,8	3,1
Строительство	6,3	4,1	2,8	4,3	6,7	9,8	6,9	8,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	2,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,8	2,8	3,2	3,0	1,8	3,8	3,4	2,5	2,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,9	2,4	2,7	2,9	3,2	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,8	2,1
добыча угля	4,2	7,4	6,5	9,0	9,5	4,6	3,8	3,7	3,7
добыча твердой нефти и природного газа	2,8	3,7	5,8	9,8	6,7	4,2	1,8	0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,8	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	10,9	1,0	0,9	0,8	10,7	10,8
Обрабатывающие производства	2,6	2,9	2,9	2,6	2,7	2,2	4,3	3,7	2,9
текстильная промышленность	4,4	4,9	5,3	5,8	3,0	4,8	6,3	0,7	1,0
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,3	-0,8	-0,3	3,8	2,5	4,5	0,4
лесная промышленность	11,7	13,3	10,5	12,9	10,8	14,8	10,9	5,9	3,8
производство ювелирных изделий	1,9	3,7	0,2	5,3	1,5	1,9	2,9	2,2	1,1
химическая промышленность	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочих неметаллических минеральных изделий	4,4	3,3	2,0	2,9	5,7	11,7	4,9	0,8	11,2
металлургия	1,9	3,8	4,8	6,4	10,0	-2,5	0,8	5,9	6,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,8	11,2	4,8	3,7	7,9	3,3	6,9
прочие производства	1,4	-3,0	11,8	-2,2	8,5	4,8	3,4	3,7	-2,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,3	2,4	-3,2	6,9	6,9	2,9	-6,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	2,2	2,8	7,8	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Среднемесячные значения

\*\*Согласно данным за 2019 год в соответствии с федеральными планами статистических работ - 27 января 2019 года

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019250106>

## 4.2. Прогноз социально-экономического развития РФ

Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 - 2024 годов.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2018 г.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» (далее – Указ).

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами.

### Инфляция

До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронет около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является незначительным



отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

#### Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления.

Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Ключевыми элементами этого пакета являются:

- эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;
- пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 % их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенный вклад в экономический рост продолжат вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать



положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортным по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах.

Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

#### Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %.

При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий).

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2024 годы представлены в табл. 24.

Таблица 24.

#### Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2024 годы

Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
	прогноз						
<b>Цены на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель</b>							
базовый сценарий	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный сценарий	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>							
базовый сценарий	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный сценарий	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Валовый внутренний продукт, %</b>							
базовый сценарий	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный сценарий	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>							
базовый сценарий	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1



Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
	прогноз						
консервативный сценарий	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
<b>Промышленность, %</b>							
базовый сценарий	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный сценарий	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>							
базовый сценарий	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный сценарий	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
<b>Реальная заработная плата, %</b>							
базовый сценарий	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный сценарий	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
<b>Оборот розничной торговли, %</b>							
базовый сценарий	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный сценарий	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
<b>Экспорт товаров, млрд. долларов США</b>							
базовый сценарий	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный сценарий	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
<b>Импорт товаров, млрд. долларов США</b>							
базовый сценарий	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный сценарий	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник. 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>

#### Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года

В долгосрочной перспективе на рост мировой экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. Так, в развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Дополнительным ограничением для роста в данной группе стран является по-прежнему высокое неравенство, которое ведет к стагнации доходов в наименее обеспеченных группах населения и ведет к недоинвестированию в человеческий капитал.

Развивающиеся страны в долгосрочной перспективе по-прежнему будут расти опережающими темпами, а их доля в мировом ВВП продолжит увеличиваться. Вместе с тем на прогнозном горизонте ожидается замедление роста в данной группе стран на фоне исчерпания возможностей для догоняющего развития. В частности, в долгосрочной перспективе ожидается дальнейшее замедление экономики Китая по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды. Вместе с тем сохраняются риски более существенного замедления роста китайской экономики, связанные с накопленными дисбалансами, в том числе высокой долговой нагрузкой корпоративного сектора и избыточными инфраструктурными инвестициями в предшествующие годы.

Существенным источником рисков для роста развивающихся стран и мировой экономики в целом является замедление глобальных интеграционных процессов, которое в настоящее время выражается в усилении торговых противоречий между крупнейшими странами. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Влияние новых технологий на рост глобальной экономики в долгосрочной перспективе не поддается однозначной оценке. С одной стороны, в настоящее время одним из ключевых трендов технологического развития является беспрецедентное расширение и ускорение инновационных процессов. Вместе с тем наблюдаемый инновационный бум пока не привел к сопоставимому ускорению мирового экономического роста. Международные эксперты называют различные



причины такой ситуации. В частности, нередко указывается, что современные инновации в меньшей степени влияют на производственные процессы и технологический уклад, чем «прорывные» технологии прошлого (двигатель внутреннего сгорания, электричество, телефонная связь и т.д.). В качестве других причин упоминаются недостаточно активная диффузия новых технологий, а также сложности в измерении их вклада в благосостояние.

С учетом описанных тенденций прогнозируется снижение темпов роста мирового ВВП до 3,2 % к 2024 году. В дальнейшем глобальная экономика продолжит расти темпом чуть ниже 3 %, что ниже долгосрочных средних уровней (за последние 30 лет – 3,6 %).

Замедление глобального роста в средне- и долгосрочной перспективах будет сдерживать спрос на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем. Вместе с тем реализация рядом стран мер по снижению доли угля в электрогенерации будет оказывать поддержку конъюнктуре рынка природного газа.

На рынке нефти ключевую роль в формировании цен в ближайшие годы будет играть динамика предложения. Производство сланцевой нефти в США продолжит расти, при этом в 2019 году будут устранены инфраструктурные ограничения на ее транспортировку. Увеличению предложения нефти на мировом рынке будет также способствовать наращивание добычи Саудовской Аравией, Россией и другими странами ОПЕК+ в результате изменения параметров соглашения в июне 2018 года. В этих условиях ожидается постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» с 69,6 долларов США за баррель в 2018 г. до 63,4 долларов США за баррель в 2019 году и 53,5 долларов США за баррель к 2024 году.

В более длительной перспективе ценовая динамика на рынке нефти будет также сдерживаться такими тенденциями, как ужесточение экологического регулирования в развитых странах, увеличение доли сектора услуг в ВВП развивающихся стран, развитие энергосберегающих технологий и более широкое распространение возобновляемых источников энергии. Вместе с тем на прогнозном горизонте нефть продолжит играть важную роль в мировом энергобалансе, в особенности в транспортном секторе. В связи с этим ожидается стабилизация цен на нефть на уровне 52-53 долл. США за баррель в 2025-2030 гг. с последующим умеренным ростом темпами долларовой инфляции.

#### Общая характеристика базового сценария социально-экономического развития

Научно-технологическое развитие Российской Федерации является одним из основных приоритетов государственной политики в долгосрочной перспективе, в этой связи прогнозом социально-экономического развития России предполагается существенное увеличение роли научно-технологического развития и его влияния на экономический рост.

В ближайшие 10-15 лет приоритетами научно-технологического развития Российской Федерации следует считать те направления, которые позволят получить научные и научно-технические результаты и создать технологии, являющиеся основой инновационного развития внутреннего рынка продуктов и услуг, устойчивого положения России на внешнем рынке.

Научно-технологическое развитие Российской Федерации на прогнозный период определено Стратегией научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации 1 декабря 2016 г. N 642, а на реализацию будут направлены, в том числе мероприятия, предусмотренные в рамках национальных проектов «Наука» и «Цифровая экономика Российской Федерации».

Долгосрочный прогноз социально-экономического развития разработан с учетом ожидаемых тенденций в мировой экономике, на товарных и финансовых рынках на период до 2036 года. Одновременно долгосрочный прогноз учитывает реализацию, и влияние на основные макроэкономические параметры комплекса мер, реализованных в период 2018-2024 гг., направленных на достижение национальных целей развития, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Темпы роста мировой экономики на протяжении прогнозного периода будут постепенно замедляться под воздействием структурных ограничений в развитых странах и накопленных дисбалансов в развивающихся. С точки зрения структуры мирового спроса по мере роста среднего уровня благосостояния в мире будет происходить дальнейшее смещение структуры в сторону услуг. Этому также будет способствовать тенденция старения населения, в результате которой в структуре мирового спроса будет возрастать доля расходов на здравоохранение и новые формы образования за счет снижения доли расходов на товары длительного пользования.

Замедление мирового экономического роста приведет к постепенному охлаждению спроса на энергоресурсы. Дополнительное сдерживающее воздействие на спрос на энергоносители будет



оказывать распространение энергосберегающих технологий, а также технологий, использующих альтернативные источники энергии.

С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена предпосылка о постепенном снижении цен на нефть марки «Юралс» до уровня 52-53 доллара за баррель в 2025-2030 гг. с последующим ростом в номинальном выражении темпом долларовой инфляции. В части внутренних условий социально-экономического развития в базовый сценарий заложены следующие предпосылки. На прогнозном горизонте продолжится реализация денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования.

Особое внимание Банк России продолжит уделять мониторингу рисков финансовой стабильности и ее поддержанию. Бюджетная политика продолжит проводиться в рамках бюджетных правил, направленных, прежде всего на изоляцию ключевых внутренних экономических параметров от волатильной внешнеэкономической конъюнктуры и создание условий для устойчивого экономического роста. Тарифная политика будет проводиться в соответствии с долгосрочными принципами тарифного регулирования, приоритетом которых сохранится ограничение темпов роста цен на услуги естественных монополий уровнем инфляции.

В этих условиях не прогнозируется каких-либо существенных колебаний обменного курса рубля. За пределами среднесрочного периода ослабление рубля будет происходить темпами ниже инфляционного дифференциала, что будет обеспечиваться сравнительно высокими (по сравнению со странами-торговыми партнерами) темпами роста производительности труда.

Комплекс мер экономической политики, реализованный в 2018-2024 гг. (включающий национальные проекты, реформу пенсионной системы, а также ряд других мероприятий, направленных на достижение национальных целей, в том числе – План по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению их доли в ВВП до 25 %) обеспечит ускорение потенциальных темпов роста российской экономики до уровня около 3%.

Это будет достигнуто за счет следующих факторов:

1. Постоянный рост численности рабочей силы в результате увеличения продолжительности жизни, роста продолжительности здоровой жизни и, соответственно, повышения уровня экономической активности населения;
2. Модернизация основных фондов, достигнутая за счет более высокого уровня и эффективности инвестиций в основной капитал;
3. Более высокая производительность труда, обусловленная технологической модернизацией, цифровизацией экономических процессов, использованием инновационных технологий, а также повышением эффективности бизнес-процессов. Важную роль здесь также будет играть донастройка системы образования;
4. Ростом совокупной факторной производительности, что представляет собой синергетический эффект от вышеперечисленных структурных изменений.

В этих условиях темпы роста ВВП стабилизируются на уровне около 3 % при сохранении инфляции на целевом уровне. Изменения в структуре спроса, которые произойдут в 2019-2024 гг. окажутся устойчивыми и в долгосрочном периоде. Доля инвестиций в ВВП сохранится на уровне 26-27 %, обеспечивая постоянное технологическое обновление основных средств. После опережающего роста в среднем на 5,7 % в реальном выражении в 2018-2024 гг. темпы роста инвестиций в основной капитал постепенно замедлятся до 3 % и стабилизируются на этом уровне.

По мере введения в эксплуатацию нового оборудования, распространения новых технологических процессов и повышения эффективности управления рост производительности труда в целом по экономике будет ускоряться в период до 2024 г. (в первую очередь за счет опережающего роста производительности труда в базовых несырьевых секторах). В дальнейшем рост производительности труда будет постепенно замедляться по мере приближения по уровню благосостояния к развитым странам.

Постепенное увеличение рабочей силы будет трансформироваться в рост численности занятых также благодаря некоторому снижению естественного уровня безработицы, который будет достигаться благодаря расширению возможностей по оперативному поиску работы (в том числе благодаря массовому распространению цифровых технологий), а также структурному снижению уровня безработицы в отдельных регионах, в которых в настоящее время этот показатель превышает среднероссийский уровень. Ожидается, что рынок труда будет находиться преимущественно в равновесии. В результате реальный темп роста заработных плат будет в течение прогнозного периода близок к темпам роста производительности труда. Устойчивый рост заработных плат в реальном выражении (наряду с индексацией страховых пенсий по старости выше инфляции) создадут основу для устойчивого темпа роста потребления домашних хозяйств. В результате расходы домашних хозяйств на конечное потребление, начиная с 2025 г., будут расти



темпом не ниже 3 % в реальном выражении.

В течение прогнозного периода будет возрастать вовлеченность России в мировую экономическую систему (в том числе – в международную торговлю). При относительно стабильных долях в структуре ВВП экспорта и импорта товаров возрастет торговля услугами. Так, доля экспорта услуг в ВВП вырастет с 3,7 % в 2017 г. до 5,3 % в 2036 г., а доля импорта услуг в ВВП вырастет с 5,6 % в 2017 г. до 8,6 % в 2036 году.

В структуре товарного экспорта произойдут серьезные структурные сдвиги. Доля экспорта топливно-энергетических ресурсов снизится более чем вдвое (с 54,1 % в 2017 году до 26,5 % к 2036 году) в пользу продукции химической и пищевой промышленности и отрасли машиностроения.

Соответствующие изменения произойдут и в структуре произведенного ВВП. Возрастет доля сектора услуг. При снижении доли добычи полезных ископаемых возрастет доля обрабатывающей промышленности, строительного сектора.

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019-2024	2025-2030	2031-2036	2036 к 2018
<b>Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель</b>					
базовый	69,6	57,6	52,2	55,5	-
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый	3,4	4,0	4,0	4,0	-
<b>Валовой внутренний продукт,</b>					
базовый	1,8	2,7	3,2	3,0	в 1,7 раза
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый	2,9	6,1	4,1	3,0	в 2,2 раза
<b>Промышленность, %</b>					
базовый	2,0	3,0	3,0	2,8	в 1,7 раза
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>					
базовый	3,4	2,0	2,5	2,7	в 1,5 раза
<b>Реальная заработная плата, %</b>					
базовый	6,9	2,4	2,7	2,6	в 1,6 раза
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый	2,9	2,4	2,9	3,1	в 1,6 раза
<b>Экспорт товаров, млрд. долларов США</b>					
базовый	439,4	461,0	610,5	834,9	-
<b>Импорт товаров, млрд. долл. США</b>					
базовый	257,7	318,1	454,0	643,9	-

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d/prognoz2036.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d>

### 4.3. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли

Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества. В соответствии с данными <https://www.testfirm.ru>, деятельность Общества отнесена 68.20.2 – «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом».

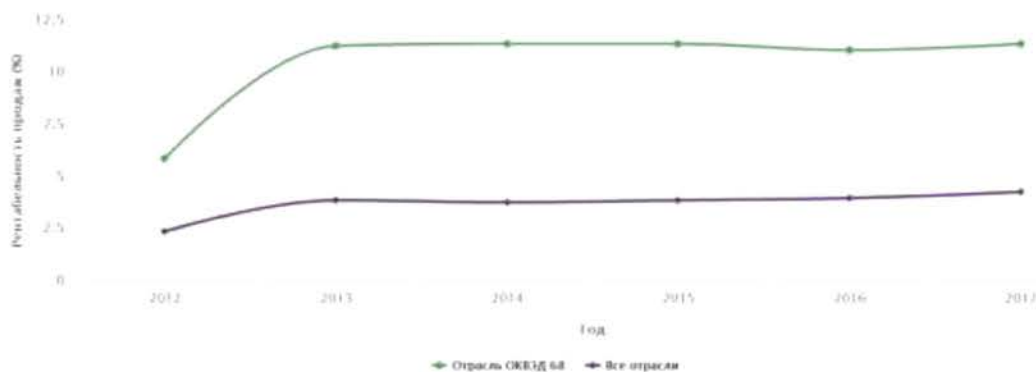
Для дальнейшего анализа отрасли использовались показатели отрасли «Операции с недвижимым имуществом» (ОКВЭД: 68).

Ниже приведены ключевые финансовые показатели отрасли и их сопоставление с общероссийскими показателями во всем отраслям. Данные получены на основе анализа бухгалтерской отчетности организаций за 2012 - 2017 год (отрасли «Операции с недвижимым имуществом» (ОКВЭД: 68)).

#### Рентабельность продаж

Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.





Как видно на графике, в 2017 году рентабельность продаж отрасли «Операции с недвижимым имуществом» составила +11,4%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +4,3%.

**Норма чистой прибыли**

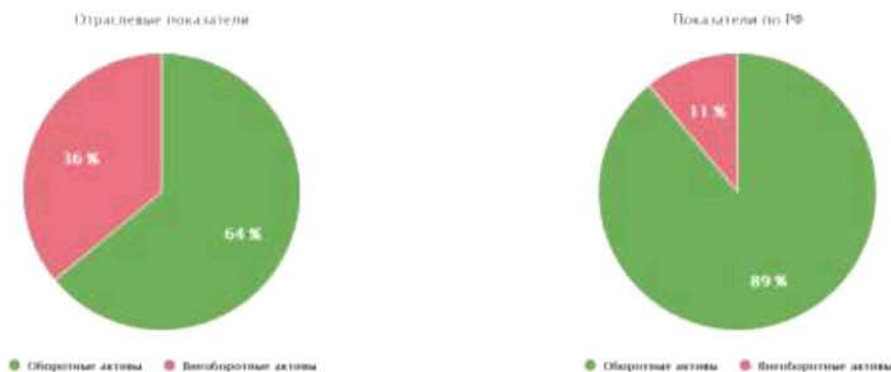
В отличие от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2017 году данный показатель для указанной отрасли составил +5,7%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чистой прибыли в отрасли по итогам 2017 существенно выше, чем в общем по РФ.

**Структура активов**

Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности «Операции с недвижимым имуществом» и в целом российских предприятий, кроме банков и страховых компаний (среднее арифметическое).



Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 36%.

**Доля собственных средств**

Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежнее финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут

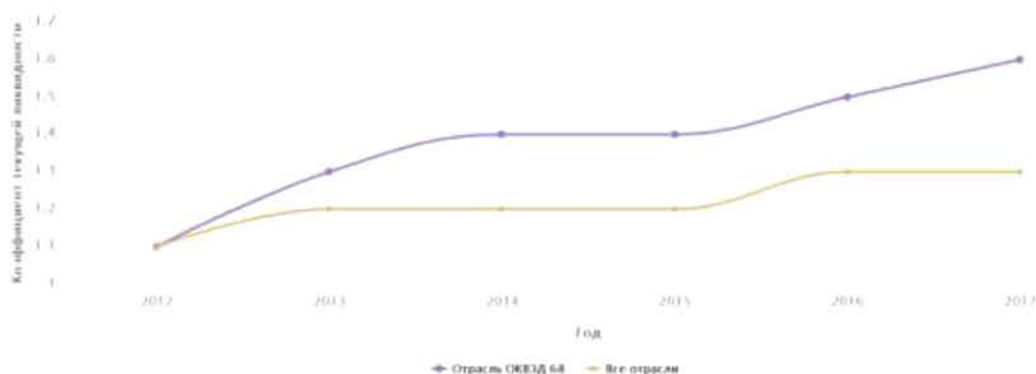
влиять макроэкономические факторы (общий финансовый кризис) и особенности того или иного вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



Последние данные показывают, что в рассматриваемой отрасли более половины предприятий располагают долей собственных средств не менее 48%.

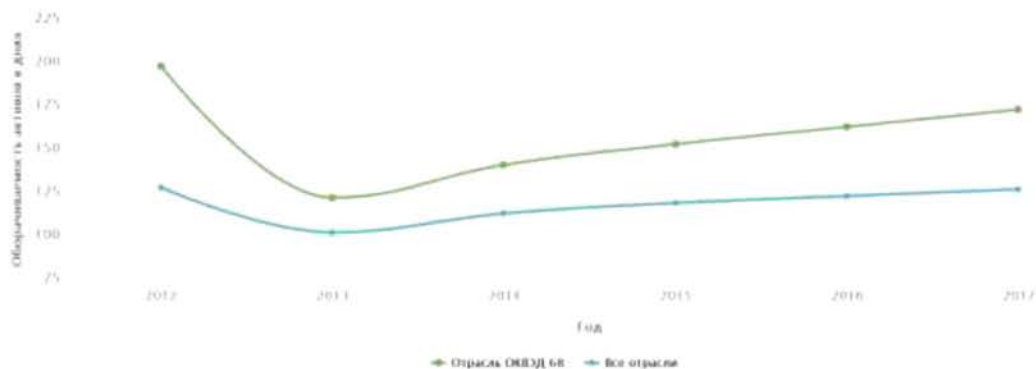
#### Коэффициент текущей ликвидности

Соотношение ликвидных (оборотных) активов и краткосрочных обязательств характеризуют способность предприятия своевременно отвечать по своим финансовым обязательствам. Этот важный для любой организации показатель – коэффициент текущей ликвидности – во многом зависит от отраслевых особенностей бизнеса. Ниже представлено, как изменялся этот коэффициент в последние годы у предприятий отрасли и всех российских организаций.



#### Оборачиваемость активов

Существенной характеристикой вида деятельности является показатель того, как быстро объем вложенных в бизнес средств возвращается в виде полученной выручки. Отношение годовой выручки к стоимости всех активов – это показатель оборачиваемости активов. Он не свидетельствует о скорости или размере получения прибыли, но отражение отраслевую специфику, показывает насколько много нужно вложить в предприятие средств относительно ежегодно получаемой выручки.



Как видно на графике, типичное предприятие, занимающиеся видом деятельности «Операции с недвижимым имуществом», получают выручку, равную всем своим активам за 173 дня. В целом по отраслям этот показатель равен 127 дней. Оборачиваемость очень сильно зависит от характера деятельности.



**Финансовые показатели отрасли «Операции с недвижимым имуществом» (ОКВЭД: 68)**

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Финансовый показатель	Год					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Показатели финансовой устойчивости</b>						
<a href="#">Коэффициент автономии</a>	0,27	0,41	0,42	0,43	0,45	0,48
<a href="#">Коэффициент финансового левериджа</a>	0,51	0,38	0,38	0,34	0,32	0,3
<a href="#">Коэффициент мобильности имущества</a>	0,51	0,77	0,79	0,8	0,82	0,8
<a href="#">Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами</a>	-0,04	0,08	0,09	0,12	0,14	0,17
<a href="#">Коэффициент обеспеченности запасов</a>	-0,69	0,38	0,54	0,7	0,89	1,01
<a href="#">Коэффициент покрытия инвестиций</a>	0,63	0,63	0,64	0,65	0,66	0,69
<a href="#">Коэффициент маневренности собственного капитала</a>	0,08	0,48	0,51	0,56	0,6	0,59
<b>Показатели платежеспособности</b>						
<a href="#">Коэффициент текущей ликвидности</a>	1,14	1,39	1,42	1,47	1,53	1,63
<a href="#">Коэффициент быстрой ликвидности</a>	1,01	1,21	1,24	1,29	1,35	1,44
<a href="#">Коэффициент абсолютной ликвидности</a>	0,13	0,14	0,12	0,12	0,13	0,15
<b>Показатели рентабельности</b>						
<a href="#">Рентабельность продаж</a>	5,9%	11,3%	11,4%	11,4%	11,1%	11,4%
<a href="#">Рентабельность продаж по EBIT</a>	4,9%	8,8%	8,6%	8,6%	8,9%	9%
<a href="#">Норма чистой прибыли</a>	1,5%	5,8%	5,6%	5,6%	5,7%	5,7%
<a href="#">Коэффициент покрытия процентов в уплате</a>	1,53	2,27	2,23	2,01	2,21	2,09
<a href="#">Рентабельность активов</a>	0,9%	6,9%	5,6%	5,1%	5,1%	4,8%
<a href="#">Рентабельность собственного капитала</a>	6,8%	26,4%	22,7%	20,2%	17,2%	15,6%
<a href="#">Финансовый рычаг</a>	1,51	1,83	1,58	1,43	1,31	1,26
<b>Показатели оборачиваемости</b>						
<a href="#">Оборачиваемость оборотных активов в днях</a>	198	122	141	153	163	173
<a href="#">Оборачиваемость запасов в днях</a>	2	0	0	0	0	0
<a href="#">Оборачиваемость дебиторской задолженности в днях</a>	96	63	78	85	92	95
<a href="#">Оборачиваемость активов в днях</a>	714	307	358	391	422	455

**Перспективы отрасли**

В открытых источниках информации не обнаружены данные (исследования, обзоры и т.п.) по перспективам отрасли «Операции с недвижимым имуществом» (ОКВЭД: 68).

**Место оцениваемого общества в отрасли**

Анализ рейтинга организаций отрасли «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом» (ОКВЭД: 68.20.2) по выручке показал, что оцениваемое общество занимает 848 место в данной отрасли (см. ниже) в масштабах страны, и 325 место в масштабах региона (города Москвы).

## Рейтинг организаций по выручке

Вид деятельности: 68.20.2 "Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом" (по форме)

Регион: Российская Федерация (по форме)

Год: 2017 (рубли) (2018)

Ищем в рейтинге: ЗАО "ОРБИТЕЛ" (0)

Место	Организация	Показатели, млн. руб.		
		выручка	активы	Регион
1	ООО "КУБАНСКИЕ ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИЕ СКЛАДЫ" ООО (100%)	54 943	25 438	Краснодарский край
2	ООО "РЕС-АКТИВЪ" ООО (100%)	53 921	42 308	Москва
3	АО "КОКОС ИНВЕСТМЕНТ" ООО (100%)	35 817	104 231	Москва
4	ООО "АВТОПРОИЗВОДСТВО ВЫТРАНИЦЕ МАТЕРИАЛЫ" ООО (100%)	26 854	9 711	Рязанская область
5	ООО "ИДЕА МОС (ТОРГОВЛЯ И НЕДВИЖИМОСТЬ)" ООО (100%)	20 880	10 636	Московская область
6	ЗАО "ИКС НЕДВИЖИМОСТЬ" ООО (100%)	17 453	75 969	Санкт-Петербург
7	АО "ИМ" ООО (100%)	13 504	18 597	Санкт-Петербург
8	АО "ДОУНДА" ООО (100%)	7 223	27 560	Санкт-Петербург
9	ООО ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА "МАЛЮН РА" ООО (100%)	7 122	21 882	Алтайский край
10	ООО "УПРОСТЯЧАЯ КОМПАНИЯ БРИС" ООО (100%)	6 353	11 547	Санкт-Петербург
11	ООО "МЕГА БЕЛАЯ ДАЧА" ООО (100%)	6 216	10 999	Московская область
12	ПАО "ЦЕНТР МЕЖДУНАРОДНОЙ ТОРГОВЛИ" ООО (100%)	6 034	18 469	Москва
13	АО "ИРИМАКОНТОВО" ООО (100%)	5 073	15 511	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
14	ООО "ИФАСНОБОРКЭЛ" ООО (100%)	4 877	23 388	Санкт-Петербург
15	АО "КАШЕРСКИЙ ДВОР-СЕРВИС" ООО (100%)	4 512	40 984	Москва
16	АО "КОМПАНИЯ ПЛАНЕТО" ООО (100%)	4 230	2 826	Москва
17	ООО "ТРОИМ (ДАНКА)" ООО (100%)	3 553	2 922	Калининградская область
18	ООО "ИВАЛЮТА" ООО (100%)	3 492	63 290	Москва
19	АО "НОВОСИБИРСКИЙ ЗАВОД "ИРИУ" ООО (100%)	2 833	1 838	Новосибирская область
20	ПАО "ТЮМЕНСКИЕ МОТОРОСТРОИТЕЛИ" ООО (100%)	2 708	2 582	Тюменская область
Показать информацию по организации				
Показать информацию по региону				
346	ООО "СЕНТАЛ ПУМБЭЛ" ООО (100%)	203	876	Тюменская область
347	АО "ОВИТОР" ООО (100%)	203	1 638	Москва
<b>348</b>	<b>ЗАО "ОРБИТЕЛ"</b> ООО (100%)	<b>203</b>	<b>1 311</b>	<b>Москва</b>
349	ООО "УРАЛЬСКАЯ КОМПАНИИ" ООО (100%)	202	40,3	Удмуртская Республика
450	ООО "СТУ" ООО (100%)	202	376	Москва



## Рейтинг организаций по выручке

Вид деятельности: 68.20.2 "Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом" (оффисы)

Регион: 77 Москва (населен)

Год: 2017 (нулев: 2016)

Имена в рейтинге: ЗАО "ОЛМИНЕЯ" 00

Место	Организация	Показатели, млн. руб.	
		выручка	активы
1	ООО "РУС АКТИВЪ" ООО	53 921	42 308
2	АО "ЕРКОН ИНТЕРВЕНТ" ООО	25 817	104 231
3	ПАО "ЦЕНТР МЕЖДУНАРОДНОЙ ТОРГОВЛИ" ООО	6 034	18 489
4	АО "КАПИТАЛЬНЫЙ ДИВЕЛПМЕНТ" ООО	4 512	40 994
5	АО "КОМПАНИЯ ПЕНЕТО" ООО	4 230	2 826
6	ООО "КВАЛИТАТ" ООО	3 492	63 290
7	ЗАО "МАНИСТРАЛЬНЕ" ООО	2 540	11 170
8	ООО "ТЕХАН ПЛОС АЛЬФА" ООО	2 308	25 896
9	ООО "СОМАРИВЕСТ" ООО	2 306	7 621
10	ООО "СИТАЭНДМОН" ООО	2 347	653
11	ООО "ВЕСТЕРН ЭСТЕЙТ" ООО	2 317	11 037
12	АО "ПРАМО" ООО	2 303	7 133
13	ООО "КРЕМКАА ПЛОЩАДЬ 1" ООО	2 197	6 418
14	ПАО "СРЯКУЗЫ" ООО	2 184	14 511
15	ООО "ОВАС ЦЕНТР" ООО	2 087	17 146
16	ООО "УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОБЛАСТЬЮ" ООО	1 547	10 958
17	АО "АМЕ ФАРМА" ООО	1 890	9 824
18	ООО "МОСКОВСКАЯ СИТИДЕВЕЛОПМЕНТ" ООО	1 861	18 002
19	АО "КОМСТЕЙТ" ООО	1 837	12 149
20	ООО "ТРА КВАЛТИТИ" ООО	1 813	8 364
Показать следующие 10 организаций			
Показать следующие 10 организаций			
23	АО "МОСКОВСКИЕ ПРУДЫ" ООО	204	1 774
24	АО "СВЕТЛОС" ООО	203	1 658
<b>25</b>	<b>ЗАО "ОЛМИНЕЯ" ООО</b>	<b>203</b>	<b>1 311</b>
26	ООО "ТТТ" ООО	202	374
27	ООО "УРОВНИНСТЕЙТ" ООО	201	243

По величине активов оцениваемое общество по итогам 2017 года занимает 792 место среди 53 тыс. предприятий в отрасли 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом».

Финансовое состояние ЗАО «ОЛМИНЕЯ» по сравнению с отраслевыми и общероссийскими показателями представлено ниже.



Ближайшие конкуренты представлены ниже:

Наименование организации	Показатели, млн. руб.		Регион
	выручка	активы	
АО "БОРИСОВСКИЕ ПРУДЫ"7727659590	204	1 774	Москва
АО "СВЯТОГОР"7705011597	203	1 658	Москва
ООО "ОТК"7723538121	202	376	Москва
ООО "ПРОМИНЭКСПО"7731187815	201	243	Москва

Источник: .1 <https://www.testfirm.ru/> 2. Анализ Оценщика.

#### 4.4. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)

##### Общие сведения

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2018 г. представлены в табл. 25, а так же на рис. 8 - рис. 10.

Таблица 25.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&М, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше)
2010	62,17	521	55,33
2011	75,17	606	58,93
2012	49,79	514	57,10
2013	120,74	533	57,41
2014	46,85	504	57,66
2015	47,01	449	52,95
2016	41,76	454	45,90
2017	51,60	460	50,50
2018	42,258	333	65,70

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - <http://www.akm.ru/rus/ma/>.



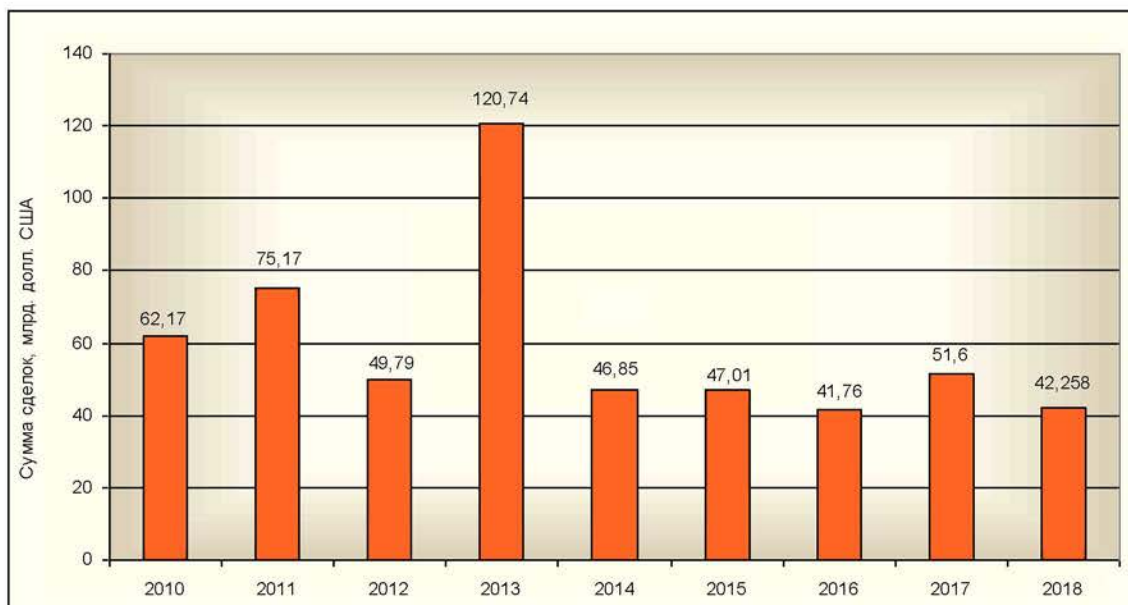


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме



Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу



Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

### Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (M&A) в 2018 г.

Российский рынок слияний и поглощений существенно сдал позиции в 2018 году. Так, за год зафиксировано всего 335 транзакций (сделок M&A с участием российских компаний). Это самый низкий результат с момента формирования статистики в бюллетене (с 2010 года). По отношению к 2017 году количество сделок снизилось на 26,9%. Для сравнения, в предыдущем году падение составляло 2%.

Суммарная стоимость сделок в 2018 году также заметно слабее предыдущего года - \$42,3 млрд., на 17,1% ниже. Обычно активный декабрь в 2018 году не помог нагнать темпы роста.

По прежнему растет число мегасделок (стоимостью более \$1 млрд.) - до 8 транзакций с 7 в 2017 году. Самой масштабной сделкой 2018 года на российском рынке M&A стала санация «Промсвязьбанка» братьев Ананьевых Агентством по страхованию вкладов. Эта сделка, стоимость которой составила \$4,25 млрд., оказалась также второй по величине в финансовом секторе за всю историю наблюдений, уступив только санации банка «ФК Открытие». На втором месте в 2018 году оказалась декабрьская сделка: канадская Corel Corporation купила транснациональную IT-корпорацию с российскими корнями Parallels Holding Ltd. оценочно за \$3 млрд. Третье место заняла еще одна мегасделка с участием государства - продажа инвестиционной группой UCP Ильи Щербовича 50% группы «Стройгазконсалтинг» (СГК) оценочно за \$2,882 млрд. структурам «Газпромбанка».

Невзирая на то, что цены на российские компании остаются низкими, средняя стоимость сделки постепенно растет. Так в 2018 году средняя стоимость транзакции (за вычетом крупнейших от \$1 млрд.) составила \$65,7 млн. - это на 33,4% выше, чем годом ранее (\$49,3 млн.) и является самой высокой за 9 лет.

В рублевом выражении тенденции выражены даже ярче. По сравнению с 2017 годом рынок вырос на 6,3%, до 3 трлн. руб. Средняя стоимость сделки стала максимальной за последние 8 лет и достигла 4,2 млрд. руб. Но в значительной степени такой результат обусловлен ослаблением курса рубля. За 2018 год курс доллара к российскому рублю вырос на 12,4243 руб. за \$1. Это существенно ослабило активность российских компаний за рубежом: объем трансграничных сделок российских компаний по сравнению с позапрошлым годом резко сократился.

Стоит отметить, что на объем рынка большое влияние оказали те же факторы, которые проявились в 2017 году. В первую очередь это большое количество банкротств компаний и санаций банков (в том числе из топ-10). По данным Единого федерального реестра сведений о банкротстве, число российских компаний, признанных банкротами, в 2018 году сократилось на 3,1% по сравнению с 2017 годом, однако это объясняется эффектом высокой базы: в 2017 году количество банкротств было рекордным.

Около 60% банкротств в экономике, как в 2017 году, так и в 2018 году, пришлось на две отрасли: торговлю и строительство и девелопмент. Наиболее негативная динамика наблюдается в строительстве. Число обанкротившихся компаний в этом секторе больше года ежемесячно обновляет исторические максимумы. При этом в банковском секторе, который мог бы оказать поддержку строительному за счет ипотечного кредитования, также много проблем. В 2019 году



тенденция с лишением банков лицензий грозит продолжиться. Кроме того, эксперты обеспокоены перегревом кредитного рынка.

Другим фактором, тормозящим развитие рынка M&A, является сокращение потребительского спроса. Согласно информации Росстата, в 2018 году доходы населения упали на 0,2%. Эксперты полагают, что показатель несколько завышен по сравнению с реальной ситуацией. Это сдерживает развитие целого ряда отраслей, от пищевой промышленности до торговли и сферы услуг.

Базовый объем рынка M&A (без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше) сократился относительно 2017 года на 3,2% и достиг \$21,5 млрд., однако показал более высокий результат по сравнению с 2016 годом на 2,2%. Рынок M&A в сегменте MidCap никак не может восстановиться после финансового спада. В рублевом эквиваленте базовый объем рынка вырос на 6,4%, до 1,37 трлн. руб., однако это обусловлено заметным падением курса рубля.

Совокупный удельный вес сделок стоимостью до \$50 млн. на российском рынке M&A в 2018 году отметил минимум за последние восемь лет - 71,9% или более двух третей. Доля самого низкого ценового диапазона (до \$10 млн.) сократилась на 4,9 п. п., до 41,2% с 46,1% годом ранее. Однако это не означает, что тенденция к распродаже небольших компаний подошла к концу: большинство подобных сделок перестали достигать до \$1 млн. и потому не включались в статистику бюллетеня. При этом на 21% выросла доля сделок от \$500 млн. и выше. Компании среднего сегмента также увеличили M&A-активность - это связано с распродажей российских активов крупных компаний за рубежом.

Компании, где контролирующим акционером является государство, совершили в 2018 году 40 сделок по приобретению бизнеса на общую сумму \$16,8 млрд. Суммарный объем покупок госкомпаний сократился на 11% против 2017 года, однако это объясняется рекордным объемом сделок в 2017 году. При этом число сделок с участием государства стало наивысшим с 2013 года (11,9% от общего числа). Доля рынка также заметно выросла - госкомпаниями было сформировано более трети (39,7%) объема рынка M&A. Крупнейшей сделкой в этой категории стала уже упоминаемая выше санация «Промсвязьбанка».

Следует отметить, что средняя стоимость сделок с участием госкомпаний в 2018 году снизилась почти на четверть, до \$419,1 млн., однако остается крайне высокой — вдвое выше показателей 2014-2016 гг. В отличие от частных компаний, государственные гораздо менее ограничены в средствах на покупку активов.

Кроме того, государство не только участвует в сделках по слияниям и поглощениям через принадлежащие ему компании, но и остается косвенным драйвером M&A-активности в целом ряде отраслей. В некоторых отраслях законодательные нововведения побуждают иностранные компании продавать свой российский бизнес (например, в средствах массовой информации) или, наоборот, покупать российские компании и локализовать производство в России, чтобы иметь возможность участвовать в госзакупках (машиностроение, фармацевтика, IT и др.). В финансовом секторе законодательные изменения в порядке санации проблемных банков могут существенно увеличить долю государства на этом рынке, даже с учетом последующей приватизации части этих активов.

Лидером по объему сделок M&A среди отраслей в 2018 году стало строительство и девелопмент. Число сделок в отрасли выросло незначительно по сравнению с 2017 годом - на 4,5%, до 92 транзакций, зато их суммарная стоимость увеличилась в 2,4 раза до \$8,92 млрд. с \$3,774 млрд. (21,1% рынка). В основном такой результат обусловлен большим числом банкротств девелоперов.

Кроме того, в июле 2018 года в отрасли состоялась крупнейшая сделка за два последних года - продажа инвестиционной группой UCP Ильи Щербовича 50% группы «Стройгазконсалтинг» (СГК) оценочно за \$2,882 млрд.

Второе место в рейтинге отраслей заняли финансовые институты с 33 сделками на \$6,48 млрд. (15,3% объема рынка). Крупнейшей сделкой в отрасли стала санация Центробанком банка «Промсвязьбанк» за \$4,25 млрд.

Торговля поднялась на третье место и по объему, и по числу сделок, однако темпы роста в отрасли существенно сократились. Объем сделок составил \$5,88 млрд. (13,9% рынка), увеличившись за год на 4,9%. Количество сделок сократилось в 2,2 раза в годовом сравнении, до 32 транзакций. Но следует отметить, что результат обусловлен преимущественно двумя транзакциями. Речь идет о крупнейшей сделке за всю историю российской торговли - о приобретении банком ВТБ торговой сети «Магнит» за \$2,4 млрд., а также о покупке «Сбербанком» и ВТБ крупнейшего хорватского ритейлера Agrokor оценочно за \$1,6 млрд.

Транспорт в 2018 году существенно вырос и занял четвертое место в рейтинге отраслей (9,9% объема). Суммарная стоимость сделок за этот период увеличилась в 2 раза до \$4,196 млрд. с \$2,076 млрд., а их количество выросло до 19 против 16 годом ранее (+18,8%). Однако следует отметить, что такой высокий результат обусловлен заключением крупнейшей сделки года - продажи



железнодорожного оператора «УВЗ Логистик», которого выкупила компания «Инвест-Логистика» оценочно за \$2,12 млрд.

Заметно выросла активность в IT сфере, которая поднялась на пятое место. В отрасли отмечено 26 транзакций на \$3,67 млрд. (8,7% объема рынка). Однако этот результат также обусловлен одной крупной сделкой: покупкой канадской Corel Corporation международного IT-холдинга Paragaleis у российского владельца оценочно за \$3 млрд.

В целом по итогам 2018 года сокращение числа сделок и общего уровня M&A-активности было отмечено в металлургии, сфере услуг, сельском хозяйстве, ТЭК, торговле, сфере телекоммуникаций и страховании. Рост показывали только добыча полезных ископаемых, машиностроение, а также лесная и целлюлозно-бумажная промышленность.

Средняя стоимость сделок в отраслях менялась в 2018 году разнонаправленно. Машиностроение стало самой «дорогой» отраслью на российском рынке M&A. Это место раньше принадлежало ТЭКу. Также существенно подорожали сделки в транспорте и связи. Зато компании в ранее «горячих» отраслях, таких, как строительство, торговля и сельское хозяйство, упали в цене из-за насыщения рынка и роста числа банкротств. А самой «дешевой» отраслью стали информационные технологии, где большинство сделок касались небольших проектов, и сфера услуг.

Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2018 году представлен на рис. 11.

Ранж	Отрасль	Объект сделки	Покупатель	Продавец	Сумма, млрд. руб.	Средняя цена, руб./акция	Сфера	Дата
1	ИТ	ООО "Паралелл" (100% акций)	ООО "Инвест-Логистика"	Corel Corporation (Канада)	3000	4000	ИТ	01.08.18
2	ИТ	Paragaleis Inc. (100% акций)	ООО "Инвест-Логистика"	Corel Corporation (Канада)	3000	3000	ИТ	01.08.18
3	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
4	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
5	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
6	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
7	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
8	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
9	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
10	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
11	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
12	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
13	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
14	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
15	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
16	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
17	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
18	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
19	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
20	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
21	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
22	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
23	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
24	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
25	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
26	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
27	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
28	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
29	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18
30	Связь	ООО "Связь-Информ" (100% акций)	ООО "Связь-Информ"	ООО "Связь-Информ"	1800	1800	Связь	01.08.18



Страна	Объект сделки	Продавец	Покупатель	Тип	Сумма, млн руб.	Вид	Дата
Россия	СББ Индия (JSC)	Партнер Capital Management LLP	Сбербанк России (JSC)	100.0%	380.0	Слияние	июл 18
Россия	Правительство Республики Чечня (ООО "Чеченский фонд")	Эксперт-Самара (ООО)	СББ Индия (JSC)	100.0%	400.0	Слияние	июл 18
Россия	ООО "Информационные технологии Группы (ИТГБ)"	ООО "Бизнес Групп" (25%), ООО "Сбербанк России" (75%), ООО "Сбербанк России" (75%)	ООО "Информационные технологии Группы (ИТГБ)"	10.0%	430.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "РБС-Самара-инвест" (ООО "РБС-инвест")	РБС-инвест (ООО "РБС-инвест")	ООО "РБС-Самара-инвест" (ООО "РБС-инвест")	100.0%	360.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Роснефть-инвест"	ООО "Сбербанк России"	ООО "Роснефть-инвест"	11.0%	370.0	Выкуп	июл 18
Россия	Сбербанк России (JSC)	Сбербанк России (JSC)	Сбербанк России (JSC)	100.0%	350.0	Слияние	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	300.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	280.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	270.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	260.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	250.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	240.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	230.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	220.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	210.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	200.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	190.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	180.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	170.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	160.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	150.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	140.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	130.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	120.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	110.0	Выкуп	июл 18
Россия	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	ООО "Сбербанк России" (ООО "Сбербанк России")	100.0%	100.0	Выкуп	июл 18

Рис. 11. Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2018 году

**Вывод:**

По итогам 2018 года российский рынок слияний и поглощений существенно сдал позиции. Так, за год зафиксировано всего 335 транзакций (сделок M&A с участием российских компаний). Это самый низкий результат с момента формирования статистики в бюллетене (с 2010 года). По отношению к 2017 году количество сделок снизилось на 26,9%. Суммарная стоимость сделок в 2018 году также заметно слабее предыдущего года. Средняя стоимость сделки стала максимальной за последние 8 лет, но в значительной степени такой результат обусловлен ослаблением курса рубля.

Источник: <http://www.akm.ru/rus/ma/> (бюллетень №250, январь 2019 г.)

**4.5. Анализ биржевых сделок (котировок)**

Данный анализ производился на основе данных торгов Московской биржи (образована в декабре 2011 года в результате слияния двух основных российских биржевых групп — ММВБ и РТС) - (<http://moex.com>).

На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента. В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (<http://moex.com>) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

**4.6. Анализ внебиржевых сделок**

Данный анализ производился на основе данных базы сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «AK&M» (<http://www.akm.ru>).

В данной базе сделок не обнаружена информация о конкретных внутренних сделках на внебиржевом рынке с акциями/долями предприятий, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

**4.7. Общие выводы**

**Выводы:**

1. По итогам 2018 года наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%.
2. По итогам 2018 года российский рынок слияний и поглощений существенно сдал позиции. Так, за год зафиксировано всего 335 транзакций (сделок M&A с участием российских компаний). Это самый низкий результат с момента формирования статистики в бюллетене (с 2010 года). По

отношению к 2017 году количество сделок снизилось на 26,9%. Суммарная стоимость сделок в 2018 году также заметно слабее предыдущего года. Средняя стоимость сделки стала максимальной за последние 8 лет, но в значительной степени такой результат обусловлен ослаблением курса рубля.

3. На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (<http://moex.com/>) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4. В доступных источниках не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

5. В результате проведенного анализа рынка объекта оценки не выявлены данные 1-го Уровня и 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части наблюдаемых котировок (сделок) и внебиржевых сделок с долями оцениваемого Общества и аналогичных компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса.



## V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

### 5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Бизнес** – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**Стоимость бизнеса** – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» это наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации.

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

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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 оценки.

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



### 5.3. Общее описание подходов и методов оценки

#### 5.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

**Затратный подход.** Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

**Рыночный подход.** Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

**Доходный подход.** Доходный подход к оценке – это подход при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом включают:

- (a) методы оценки по приведенной стоимости;
- (b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

#### 5.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки

При проведении настоящей оценки вышеуказанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1).** Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.



В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

*При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:*

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

**Реализация доходного подхода к оценке возможна с использованием следующих методов.**

**Метод капитализации ожидаемого дохода.** Расчет стоимости объекта основан на определении двух базовых величин: потока постоянного дохода, приносимого объектом оценки; ставки капитализации дохода, характеризующей риски получения постоянного дохода. Значение стоимости объекта оценки рассчитывается как отношение постоянного дохода к ставке капитализации. Данный метод может применяться при следующих допущениях:

- поток дохода постоянный или линейно увеличивающийся (с одинаковой интенсивностью);
- риски получения дохода постоянны или линейно уменьшающиеся (с одинаковой интенсивностью).

В зависимости от прогнозируемого срока получения постоянного дохода в ставку капитализации может вводиться поправка, определяющая норму возврата капитала (модель Инвуда; модель Хоскальда; модель Ринга).

**Метод дисконтирования денежных потоков.** Реализация данного метода основана на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость объекта оценки равна текущей стоимости приносимых им будущих доходов, включая выручку от продажи нефункционирующих (избыточных



активов).

Областью применения метода является оценка акций (долей) действующих предприятий в случае, когда будущие потоки доходов неравномерны. Неравномерность потока доходов может определяться следующими факторами:

- увеличением (уменьшением) объемов реализации;
- объективным инфляционным ростом цен на продукцию и издержки;
- привлечением и возвратом заемных средств;
- наличием капитальных вложений в основные производственные фонды.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний.

*Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1).* Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

*При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:*

- а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;
- в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- г) провести расчет стоимости объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

**Реализация затратного подхода к оценке бизнеса возможна с использованием следующих методов:**

**Метод скорректированных чистых активов.** В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как разность между суммарной стоимостью его активов (оборотных и внеоборотных) и обязательств предприятия.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое не прекратит свой основной род деятельности, продав имеющиеся активы для замещения их новыми аналогичными (примером таких предприятий являются финансовые управляющие компании – финансово-



промышленные группы; холдинги);

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое обладает такими капитальными активами, инвестиционная привлекательность которых в отрыве от производственно-сбытовых процессов крайне низка, но ценность (не стоимость) данных активов определяет стоимость предприятия как действующего (примером таких предприятий могут служить крупные и средние промышленные предприятия, расположенные в регионах России и имеющие существенные капитальные активы).

**Метод ликвидационной стоимости.** В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как доход от реализации процедуры ликвидации предприятия. Метод ликвидационной стоимости отражает ситуацию прекращения деятельности общества без начала новой деятельности. Ликвидационная стоимость активов рассчитывается:

- как разность ликвидационной стоимости активов (стоимость активов при реализации их в сроки меньшие, чем обычные сроки экспозиции аналогичных объектов) и затрат на ликвидацию;
- как разность их стоимости и затрат на ликвидацию.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятия, которое может быть подвергнуто принудительной ликвидации в соответствии с существующим законодательством (первый вариант расчета ликвидационной стоимости активов);
- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятий, имеющих активы, инвестиционная привлекательность которых не зависит от специфических особенностей производственно-сбытовой деятельности, при этом фондоотдача данных активов (при существующем использовании) низка (второй вариант расчета ликвидационной стоимости активов – добровольная ликвидация).

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

**Сравнительный (рыночный) подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного (рыночного) подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный (рыночный) подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

*Организацией-аналогом признается:*

- а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

*При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:*

- а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;
- в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;
- г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик



должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

**Реализация сравнительного (рыночного) подхода к оценке возможна с использованием следующих методов:**

**Метода рынка капитала.** Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения сложившиеся на фондовом рынке реальные цены купли-продажи (котировки) акций (неконтрольных пакетов).

**Метод сделок.** Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения реальные цены купли-продажи на внебиржевом рынке консолидированных пакетов акций или компаний в целом.

**Метод отраслевых коэффициентов.** Данный метод основан на использовании отраслевых мультипликаторов, рассчитанных в ходе исследований статистики продаж предприятий отрасли, проводимых специализированными агентствами. Необходимо, чтобы исследование было проведено не менее чем для половины всех предприятий отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым.

В целом методические подходы к реализации сравнительного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

#### 5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.



## 5.5. Обоснование подходов и методов оценки

Анализ возможности использования различных методов и как следствие подходов к оценке представлен в табл. 26.

Таблица 26.

### Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
Метода рынка капитала	На фондовом рынке отсутствуют данные о реальных ценах купли-продажи акций компаний данного типа и структуры (отсутствуют данные 1-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод сделок	В открытых источниках не обнаружена информация о ценах купли-продажи на внебиржевом рынке пакетов акций (долей) или компаний в целом (отсутствуют данные 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данные обстоятельства не позволяют использовать данный метод.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод отраслевых коэффициентов	В настоящее время отсутствуют данные по отраслевым коэффициентам российских компаний данного типа и структуры. Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	
<b>Доходный подход</b>			
Метод дисконтированных денежных потоков (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ финансового состояния показал, что в ретроспективном периоде деятельность Общества нестабильна, наблюдаются существенные изменения потоков доходов и расходов. Прогнозирование денежных потоков на основании ретроспективных показателей деятельности не представляется возможным в силу не устойчивых денежных потоков в ретроспективном периоде. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели, бюджеты и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности Общества, утвержденные в установленном порядке и имеющих статус официального документа. Вышеуказанные обстоятельства не предоставляют возможности использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации ожидаемого дохода (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ финансового состояния показал, что в ретроспективном периоде деятельность Общества нестабильна, наблюдаются существенные изменения потоков доходов и расходов. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод оценки опциона	Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых, Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении настоящей оценки.	Метод использовать не целесообразно	
<b>Затратный подход</b>			
Метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов)	По состоянию на дату оценки предприятие располагает существенными активами и имеет положительную структуру баланса. В результате проведенного анализа активов, Оценщиком определено, что в составе активов Общества нет специализированных активов (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива). Исходя из того, что в соответствии с п. 1.3. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г. стоимость имущества на балансе закрытого паевого инвестиционного фонда определяется по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», данный метод в рамках затратного подхода использовать целесообразно.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод ликвидационной стоимости	Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на проведение оценки определяется справедливая стоимость объекта оценки.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценка.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используется затратный подход, в рамках которого применяется метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов).



## VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

#### 6.1.1. Общие положения

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как скорректированная текущая стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке справедливой стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки скорректированной текущей стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала предприятия как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия ( $A_{\Sigma}$ ) и его текущих обязательств ( $P_{\Sigma}$ );
- внесение заключительных поправок.

Основная расчетная зависимость, в общем виде, реализующая метод скорректированных чистых активов, для пакетов акций имеет следующий вид:

$$C_{II} = (A_{\Sigma} - P_{\Sigma}) * D_{II} * (1 - K_{л}) * (1 - K_{к}),$$

где:

$A_{\Sigma}$  - скорректированная стоимость совокупных активов;

$P_{\Sigma}$  - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

$D_{II}$  - размер оцениваемого пакета акций, в процентах от общего количества акций;

$K_{л}$  - скидка (поправка) на ликвидность;

$K_{к}$  - скидка (поправка) на контроль.

#### 6.1.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для формирования расчетных процедур принимались на основе анализа бухгалтерского баланса Общества. Виды и размеры статей участвующих в расчете стоимости предприятия, по состоянию на дату оценки - 31.12.2018 г., представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	1 344
Доходные вложения в материальные ценности	842 395
Долгосрочные финансовые вложения	3 988
Отложенные налоговые активы	843
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС	0
Дебиторская задолженность	65 575

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Краткосрочные финансовые вложения	437 416
Денежные средства	308
Прочие оборотные активы	503
<b>ИТОГО АКТИВОВ</b>	<b>1 352 372</b>
Долгосрочные заемные средства	865 000
Отложенные налоговые обязательства	5 100
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	151 214
Кредиторская задолженность	17 665
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства	5
Прочие обязательства	0
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b>	<b>1 038 984</b>

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Общество не имеет специализированных активов (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

### 6.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Активы, участвующие в расчете – это денежное и не денежное имущество акционерного общества, в состав которого включаются внеоборотные и оборотные активы. Основным критерием деления активов на внеоборотные и оборотные является срок обращения. Внеоборотные активы участвуют в нескольких производственных циклах и используются более одного года. Оборотные активы находятся в текущем хозяйственном обороте и используются в течение одного года.

#### Нематериальные активы.

Согласно ПБУ 14/2000 «Учет нематериальных активов» к нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты – объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации (гудвилл) и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации).

В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них.

*В соответствии с данными баланса, данный вид актива у Общества отсутствует.*



**Корректировка результатов исследований и разработок.**

*В соответствии с данными баланса, данный вид актива у Общества отсутствует.*

**Корректировка нематериальных поисковых активов.**

*В соответствии с данными баланса, данный вид актива у Общества отсутствует.*

**Корректировка материальных поисковых активов.**

*В соответствии с данными баланса, данный вид актива у Общества отсутствует.*

**Корректировка основных средств.**

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 344 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) Общества составляет 0,10%. Учитывая малый удельный вес актива, его корректировка не проводилась, актив принимался по балансовой стоимости.

*Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 344 тыс. руб.*

**Доходные вложения в материальные ценности.**

Доходные вложения в материальные ценности – вложения в материальные ценности, предоставляемые за плату во временное владение и пользование (включая по договору финансовой аренды, по договору проката), с целью получения дохода.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 842 395 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) Общества составляет 62,29%.

В соответствии с расшифровкой «Доходных вложений в материальные ценности», предоставленной Заказчиком оценки, данный вид активов представляет собой помещения (с учетом коммуникаций, инженерных и прочих систем) в зданиях по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 и г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп. 2, которые сданы в долгосрочную аренду.

Расчет стоимости данных помещений представлен в Приложении 1 настоящего отчета.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что стоимость помещений составляет:

- стоимость помещений в здании по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 составляет 756 800 000 руб., что эквивалентно 756 800 тыс. руб.;

- стоимость помещений в здании по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп. 2 составляет 505 300 000 руб., что эквивалентно 505 300 тыс. руб.

Соответственно итоговая скорректированная стоимость доходных вложений в материальные ценности составит:

$$756\ 800 + 505\ 300 = 1\ 262\ 100 \text{ тыс. руб.},$$

*Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 262 100 тыс. руб.*

**Корректировка долгосрочных финансовых вложений.**

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.



К долгосрочным финансовым вложениям относятся финансовые вложения, срок возврата которых превышает один год. К ним относятся паевые вклады в уставные капиталы других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, иные акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев. В данную категорию входят займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 988 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,29% от общей стоимости активов.

Учитывая малый удельный вес актива, его корректировка не проводилась, актив принимался по балансовой стоимости.

*Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 3 988 тыс. руб.*

#### **Корректировка отложенных налоговых активов.**

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 843 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) Общества составляет 0,06%. Учитывая малый удельный вес актива, его корректировка не проводилась, актив принимался по балансовой стоимости.

*Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 843 тыс. руб.*

#### **Корректировка прочих внеоборотных активов.**

Под прочими внеоборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям внеоборотных активов.

*В соответствии с данными баланса, данный вид актива у Общества отсутствует.*

#### **Корректировка запасов.**

В качестве материально - производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально - производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально - производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

*В соответствии с данными баланса, данный вид актива у Общества отсутствует.*

#### **Корректировка налога на добавленную стоимость.**

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

*В соответствии с данными баланса, данный вид актива у Общества отсутствует.*

#### **Корректировка дебиторской задолженности.**

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.



Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т.е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

При проведении настоящей оценки расчет стоимости дебиторской задолженности производился с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- методики дисконтирования денежных потоков.

#### Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности.

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид

$$C_{\partial з}^к = C_{\partial з}^б * K(T),$$

где

$C_{\partial з}^к$  - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{\partial з}^б$  - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(T)$  - коэффициент, зависящий от срока существования задолженности.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 28.

Таблица 28.

Шкала коэффициентов дисконтирования

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	До 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	Свыше 24 мес.
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/>.

#### Методика дисконтирования будущих доходов.

Согласно данной методике стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени. Для активов, не предусматривающих выплаты периодического процентного дохода, расчетная зависимость имеет вид:

$$C_{\partial з} = N_{\partial з} * K(i; t; p),$$

где:

$N_{\partial з}$  – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(i; t; p)$  - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При этом коэффициент дисконтирования может рассчитываться двумя способами, в зависимости от характера погашения задолженности.

Для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 1):

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{t/365}},$$

где:

$i$  - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

$t$  – срок до погашения задолженности, дней.

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 2):

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{(t/365)*0,5}},$$

где:

$i$  - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

$t$  – срок до погашения задолженности, дней.

#### Анализ дебиторской задолженности.

Балансовая стоимость дебиторской задолженности составляет 65 575 тыс. руб. Удельный вес данного вида актива составляет 4,85% от величины валюты баланса Общества.

Заказчиком оценки предоставлена расшифровка дебиторской задолженности, данные расшифровки представлены в табл. 29.

Таблица 29.

#### Данные о характеристиках дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
РЖД ОАО	21 737 294	31.12.2018	16.01.2019	Арендная плата за декабрь 2018 г	текущая	100	16.01.2019
ЭНЕРГИИ ТЕХНОЛОГИИ ООО	10 000	31.12.2018	29.01.2019	Арендная плата за декабрь 2018 г	текущая	100	29.01.2019
Альтернатива ООО	33 338 830	31.12.2018	31.12.2019	проценты по Договорам займа	текущая	100	31.12.2019
АУРУМ МЕНЕДЖМЕНТ УК ООО	9 620 835	31.12.2018	31.12.2019	проценты по Договору займа	текущая	100	31.12.2019
КИТ Финанс (ПАО)	95 878	31.12.2018	11.02.2019	остаток на брокерском счету	текущая	100	11.02.2019
Ремвагонсервис ООО	722 638	31.12.2018	31.12.2019	проценты по Договорам займа	текущая	100	31.12.2019
ВТБ Страхование	39 703	31.12.2018	31.01.2019	остаток страховой премии по договору страхования имущества	текущая	100	31.01.2019
Такском ООО	7 880	31.12.2018	30.06.2019	предоплата на 1 полугодие	текущая	100	30.06.2019
ИНФС № 1	1 450	31.12.2018	в течение года	переплата по НДФЛ	текущая	100	в течение года
<b>Итого:</b>	<b>65 574 510</b>						

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой дебиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

#### Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

Исходя из данных, представленных в расшифровке, можно констатировать, что вся задолженность относится к срочной (текущей).

При этом необходимо отметить, что в составе дебиторской задолженности учтены проценты по финансовым вложениям (займам). Данные проценты исключены из состава дебиторской задолженности и подлежат корректировке в рамках расчета краткосрочных финансовых вложений.

#### Определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

Для расчета стоимости дебиторской задолженности, подлежащей корректировке, целесообразно использовать методику дисконтирования будущих доходов.

Расчет стоимости дебиторской задолженности с методики дисконтирования будущих доходов.

При проведении настоящей оценки расчет коэффициента дисконтирования для дебиторской задолженности производился следующим образом:

- для задолженности с указанием конкретных дат погашения коэффициент рассчитывался как для задолженности, погашаемой одновременно при наступлении срока (модель 1);

- для задолженности без указания конкретных дат погашения коэффициент рассчитывался как для задолженности, погашаемой в течение периода (срока оборота), при допущении о равномерности погашения (модель 2). Для задолженности «ИНФС № 1».

При проведении настоящей оценки сроки до погашения задолженности, для которой указаны вероятные даты (сроки) погашения, рассчитывались исходя из дат окончания сроков погашения и даты оценки.

Для задолженности «ИНФС № 1» принят равным 90 дням (сроку до окончания 1 кв. 2019 года).

Ставка дисконтирования (норма дисконта) определяется с учетом альтернативной эффективности использования капитала. Иными словами, ставка дисконтирования - это желаемая (ожидаемая) норма прибыльности (рентабельности), т.е. тот уровень доходности инвестируемых средств,



который может быть обеспечен при помещении их в общедоступные финансовые механизмы (банки, финансовые компании и т. п.).

При выборе величины ставки дисконта использовался методический подход, изложенный в методике Козыря Ю.В., предложенной автором для оценки финансовых активов – в частности дебиторской задолженности (источник – [http://dom-khv.ucoz.ru/index/kozyr\\_ju\\_v\\_ocenka\\_debitorskoj\\_zadolzhennosti/0-208](http://dom-khv.ucoz.ru/index/kozyr_ju_v_ocenka_debitorskoj_zadolzhennosti/0-208)). Согласно указанной методике величина ставки дисконта, может лежать в диапазоне от депозитной ставки до кредитной ставки.

Согласно указанной методике выбор ставки дисконта может основываться на анализе возможного характера хозяйственной деятельности заемщика, всего возможны четыре ситуации:

- предприятие не имеет возможностей расширения;
- возможности расширения имеются, при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение ниже или равна величине депозитной ставки в банке.
- то же, что и выше, но при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение выше величины депозитной ставки, но ниже кредитной ставки.
- то же, что и выше, но при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение выше или равна величине кредитной ставки.

В ситуациях 1-2, очевидно, подходящей ставкой дисконтирования будет депозитная ставка банка. В ситуации 3 подходящей ставкой дисконтирования будет ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение (выше депозитной ставки, но ниже кредитной). В ситуации 4 подходящей ставкой дисконтирования будет кредитная ставка.

*Рассматриваемое Общество не имеет возможностей к расширению, т.к. имеет высокую долю обязательств, в части кредиторской задолженности, и соответственно не имеет достаточных свободных (оборотных) денежных средств.*

Исходя из вышеизложенного, в качестве ставки дисконтирования для расчета текущей стоимости дебиторской задолженности предприятия целесообразно применять процентные ставки по вкладам (депозитам).

Использование в качестве ставки дисконтирования процентной ставки по вкладам (депозитам) наиболее целесообразно, так как данный вид вложений один из самых надежных финансовых инструментов и предоставляет юридическому лицу возможность выбрать наиболее удобный срок размещения денежных средств.

Для определения ставки дисконтирования Оценщиками проанализированы средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях с различными сроками размещения, опубликованные Банком России (источник – [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).

Анализ средневзвешенных процентных ставок по депозитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных Банком России, за период с января 2018 г. по декабрь 2018 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)). Период, соответствующий 1 году, выбран для сглаживания возможных колебаний.

Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам (вкладам) нефинансовых организаций в рублях с различными сроками размещения представлены в табл. 30.

Таблица 30.

**Средневзвешенные процентные ставки по депозитам нефинансовых организаций в рублях с различными сроками размещения, %**

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по депозитам сроком					
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
янв.18	6,06	6,66	6,73	6,94	6,61	7,06
фев.18	5,91	6,50	6,55	6,53	6,32	6,91
мар.18	5,97	6,25	6,27	6,55	6,32	5,49
апр.18	5,75	6,14	6,21	6,44	5,68	4,53
май.18	5,76	6,19	6,30	6,47	6,28	6,08
июн.18	5,78	6,30	6,47	6,42	5,96	6,65
июл.18	5,85	6,31	6,27	6,27	6,33	5,20
авг.18	5,94	6,46	6,51	6,60	7,18	7,29
сен.18	6,18	6,89	7,03	7,05	6,08	6,62
окт.18	6,36	7,26	7,48	7,32	6,02	6,54
ноя.18	6,42	7,22	7,66	7,44	6,92	6,91

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по депозитам сроком					
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
дек.18	6,49	7,20	7,68	7,92	6,67	7,78
Медиана за период	5,96	6,48	6,53	6,58	6,32	6,64

Источник: 1. www.cbr.ru.2. Расчеты Оценщика.

Учитывая принятый подход к расчету срока до погашения дебиторской задолженности и полученные в результате расчетов количественные значения процентных ставок по вкладам, при проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта при корректировке дебиторской задолженности использовалась медиана выборки ставок по депозитам, размещенным на срок, соответствующий сроку до погашения каждой оцениваемой задолженности. Результаты выбора ставок дисконта представлены в табл. 31.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности и итоговой стоимости задолженности представлены в табл. 31.

Таблица 31.

#### Результаты расчета стоимости дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Срок до погашения (длительность периода), дней	Ставка дисконта, %	Дисконт фактор	Скорректированная стоимость, руб.
РЖД ОАО	21 737 294,160	16	5,96	0,99747	21 682 299
ЭНЕРГИИ ТЕХНОЛОГИИ ООО	10 000,000	29	5,96	0,99541	9 954
КИТ Финанс (ПАО)	95 878,450	42	6,48	0,99280	95 188
ВТБ Страхование	39 703,440	31	6,48	0,99468	39 492
Такском ООО	7 880,000	181	6,58	0,96889	7 635
ИНФС № 1	1 450,000	90	6,48	0,99229	1 439
<b>Итого:</b>					<b>21 836 007</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно скорректированная стоимость дебиторской задолженности составит:

21 836 007 руб.,

что эквивалентно, с учетом округлений до тысяч рублей:

21 836 тыс. руб.

*Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 21 836 тыс. руб.*

#### Корректировка краткосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К краткосрочным финансовым вложениям относят вложения в депозиты, займы, облигации и другие ценные бумаги, срок погашения которых не превышает одного года.

Балансовая (учетная) стоимость данного актива составляет 437 416 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) Общества составляет 32,34%.

Данные о краткосрочных финансовых вложениях Общества представлены в табл. 32.



Таблица 32.

## Данные о краткосрочных финансовых вложениях

№п/п	Заемщик (должник)	Текущая сумма основного долга, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.*	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения процентов
1	ООО Альтернатива Договор займа № 2-А от 16.02.2018 (15%)	200 000 000,00	25 808 219,19	20.02.2018	31.05.2019	15,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
2	ООО Альтернатива Договор займа № 1-А от 05.06.2017 (13,5%)	48 520 628,40	7 530 611,23	05.06.2017	31.12.2018	13,50	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
3	ООО УК Аурум Менеджмент Договор займа № 2-АМ от 05.06.2017 (13,5%)	71 794 917,07	9 620 834,84	05.06.2017	31.12.2018	13,50	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
4	ООО Ремвагонсервис Договор займа № 20181106/1 от 06.11.2018 (9%)	14 000 000,00	186 410,96	07.11.2018	31.12.2018	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
5	ООО Ремвагонсервис Договор займа № 20181108/1 от 08.11.2018 (9%)	9 400 000,00	120 526,02	09.11.2018	31.12.2019	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
6	ООО Ремвагонсервис Договор займа № 20181116/1 от 16.11.2018 (9%)	500 000,00	14 054,80	19.11.2018	31.12.2018	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
7	ООО Ремвагонсервис Договор займа №20181025 от 25.10.2018г (9%)	3 500 000,00	56 958,90	26.10.2018	31.12.2018	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
8	ООО Ремвагонсервис Договор займа №20181203/1 от 04.12.2018 (9%)	25 700 000,00	171 098,63	04.12.2018	31.12.2019	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
9	ООО Ремвагонсервис Договор займа №20181219/1 от 19.12.2018 (9%)	64 000 000,00	173 589,04	20.12.2018	31.12.2019	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
<b>Итого:</b>		<b>437 415 545,47</b>	<b>43 682 303,61</b>				

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. \* - проценты отражены в составе дебиторской задолженности.

При проведении настоящей оценки, суммы процентов, отраженных на балансе, учтены при расчете соответствующих финансовых вложений (займов).

Расчет стоимости займов, проценты и основной долг по которым погашаются в конце срока, осуществлялся на основе зависимости вида:

$$C_{\text{тек. займа}} = \frac{N * (1 + pr * T_n / 365)}{(1 + i)^{T_n / 365}},$$

где:

$N$  - номинал (основная сумма), руб.;

$pr$  - процентная ставка по займу, %;

$T_n$  - срок до погашения, дней;

$i$  - ставка дисконта, %.

Срок до погашения займов определялся как разница между датой погашения соответствующего займа и датой оценки.

Для определения ставки дисконтирования Оценщиком были проанализированы средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях с различными сроками размещения, опубликованные Банком России (источник – [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).

Анализ средневзвешенных процентных ставок по кредитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных Банком России, за период с января 2018 г. по декабрь 2018 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)). Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях представлены в табл. 33.

Таблица 33.

## Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, %

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком					
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
янв.18	7,93	9,29	10,75	10,01	9,74	7,94
фев.18	7,89	9,39	9,76	9,19	8,95	9,88
мар.18	7,83	9,00	9,97	9,18	9,31	9,08
апр.18	7,69	9,14	9,50	9,37	8,70	8,33
май.18	7,73	9,30	9,69	9,30	9,08	8,11
июн.18	7,73	9,31	9,99	9,42	8,60	8,24
июл.18	7,66	9,09	9,64	9,44	8,81	8,33
авг.18	7,73	9,36	9,98	9,08	9,28	8,86
сен.18	7,90	9,62	10,01	9,42	9,49	9,02
окт.18	8,05	9,85	10,05	8,56	9,47	8,56
ноя.18	8,13	9,83	10,28	8,87	9,81	8,88
дек.18	8,28	9,79	10,24	9,56	9,70	8,63
Медиана за период	7,86	9,34	9,99	9,34	9,30	8,60

Источник: 1. [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru).

Условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 34.

Таблица 34.

## Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам (займам)	Медиана за ретроспективный период	январь 2018 г. – декабрь 2018 г.	<a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a>

Источник: 1. [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru). 2. Расчеты Оценщика.

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта использовались данные по средневзвешенным процентным ставкам по кредитам, со сроками соответствующими сроком погашения соответствующих финансовых вложений (медиана выборки за период).

Результаты расчета стоимости займов, выданных представлены в табл. 35.

Таблица 35.

## Результаты расчета стоимости займов, выданных

№ п/п	Наименование	Номинал (основная сумма), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, учтенных в расчетах, руб.	Срок до погашения, дней	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Скорректированная стоимость, руб.
1	ООО Альтернатива Договор займа № 2-А от 16.02.2018 (15%)	200 000 000,00	25 808 219,19	151	15,00	9,99	204 257 749
2	ООО Альтернатива Договор займа № 1-А от 05.06.2017 (13,5%)	48 520 628,40	7 530 611,23	0	13,50	7,86	56 051 240
3	ООО УК Аурум Менеджмент Договор займа № 2-АМ от 05.06.2017 (13,5%)	71 794 917,07	9 620 834,84	0	13,50	7,86	81 415 752
4	ООО Ремвагонсервис Договор займа № 20181106/1 от 06.11.2018 (9%)	14 000 000,00	186 410,96	0	9,00	7,86	14 186 411
5	ООО Ремвагонсервис Договор займа № 20181108/1 от 08.11.2018 (9%)	9 400 000,00	120 526,02	365	9,00	9,34	9 481 001
6	ООО Ремвагонсервис Договор займа № 20181116/1 от 16.11.2018 (9%)	500 000,00	14 054,80	0	9,00	7,86	514 055
7	ООО Ремвагонсервис Договор займа №20181025 от 25.10.2018г (9%)	3 500 000,00	56 958,90	0	9,00	7,86	3 556 959
8	ООО Ремвагонсервис Договор займа №20181203/1 от 04.12.2018 (9%)	25 700 000,00	171 098,63	365	9,00	9,34	25 776 567
9	ООО Ремвагонсервис Договор займа	64 000 000,00	173 589,04	365	9,00	9,34	63 959 749



№ п/п	Наименование	Номинал (основная сумма), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, учтенных в расчетах, руб.	Срок до погашения, дней	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Скорректированная стоимость, руб.
	№20181219/1 от 19.12.2018 (9%)						
	<b>Итого:</b>						<b>459 199 483</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно скорректированная стоимость краткосрочных финансовых вложений составит:  
459 199 483 руб.,

что эквивалентно, с учетом округлений до тысяч рублей:

459 199 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 459 199 тыс. руб.

#### Корректировка денежных средств и их эквивалентов.

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 308 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,02% от валюты баланса Общества. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 308 тыс. руб.

#### Корректировка прочих оборотных активов.

Балансовая (учетная) стоимость данного актива составляет 503 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) Общества составляет 0,04%.

Данный вид актива представляет собой Дисконт по векселю ЗАО "Олминья" № 013 и №14, который учтен при расчете соответствующего векселя в составе заемных средств. По данной причине, стоимость прочих активов, принимаемая для дальнейших расчетов составляет 0 (ноль) руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 0 тыс. руб.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	1 344	1 344
Доходные вложения в материальные ценности	842 395	1 262 100
Долгосрочные финансовые вложения	3 988	3 988
Отложенные налоговые активы	843	843
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС	0	0
Дебиторская задолженность	65 575	21 836
Краткосрочные финансовые вложения	437 416	459 199
Денежные средства	308	308
Прочие оборотные активы	503	0
<b>Итого активы</b>	<b>1 352 372</b>	<b>1 749 618</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### 6.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

#### Корректировка заемных средств (долгосрочных).

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту

учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 865 000 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 63,96% от совокупной величины источников формирования активов.

Данные о долгосрочных заемных средствах Общества представлены в табл. 37.

Таблица 37.

## Данные о долгосрочных заемных средствах

№п/п	Заемщик (должник)	Текущая сумма основного долга, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.*	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения
1	АО "Олминья" Договор займа 20180927-01 от 27.09.18	865 000 000	8 448 561,64	28.09.2018	31.12.2019	11,5	Основной долг в конце срока (с возможностью досрочного погашения). Проценты ежемесячно.
<b>Итого:</b>		<b>865 000 000</b>	<b>8 448 561,64</b>				

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. \* - проценты отражены в составе дебиторской задолженности.

При проведении настоящей оценки, суммы процентов, отраженных на балансе, учтены при расчете соответствующих финансовых вложений (займов).

Расчет стоимости займа осуществлялся на основе модели, которая предполагает периодическое погашение процентов при неизменности основной суммы. Расчетная формула модели имеет вид:

$$Pr(i, t) = \frac{N_s * pr}{k} * \frac{1 - (1 + i/k)^{-n}}{i/k}$$

где:

$N_s$  – номинал займа, руб.;

$pr$  - процентная ставка по займу;

$i$  - ставка дисконта;

$k$  - периодичность выплат процентов в год;

$n$  – количество выплат процентов до окончания срока займа.

Периодичность выплат процентов по займу в год составляет 12.

Количество выплат процентов до окончания срока займа составляет 12.

Для определения ставки дисконтирования Оценщиком были проанализированы средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях с различными сроками размещения, опубликованные Банком России (источник – [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).

Анализ средневзвешенных процентных ставок по кредитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных Банком России, за период с января 2018 г. по декабрь 2018 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)). Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях представлены в табл. 30.

Условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 38.

Таблица 38.

## Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам (займам)	Медиана за ретроспективный период	январь 2018 г. – декабрь 2018 г.	<a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a>

Источник: 1. [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru). 2. Расчеты Оценщика.

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта использовались данные по средневзвешенным процентным ставкам по кредитам, со сроками соответствующими сроком погашения соответствующих займов (медиана выборки за период).

Результаты расчета стоимости займа представлены в табл. 39.



Таблица 39.

## Результаты расчета стоимости займа

Наименование	Номинал (основная сумма), руб.	Срок до погашения, дней	Количество выплат процентов до окончания срока займа	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Скорректированная стоимость займа, руб.
АО "Олминья" Договор займа 20180927-01 от 27.09.18	865 000 000	365	12	11,5	9,34	885 919 804
Сумма процентов, отраженных на балансе, учтенных в расчетах, руб.						8 448 561,64
<b>Итого:</b>						<b>894 368 365,64</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно скорректированная стоимость долгосрочных заемных средств составит:

894 368 365,64 руб.,

что эквивалентно, с учетом округлений до тысяч рублей:

894 368 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 894 368 тыс. руб.

**Корректировка отложенных налоговых обязательств.**

В соответствии с Приказом Минфина РФ №10 н, ФКЦБ РФ №03-6/пз от 29.01.2003 г. "Об утверждении порядка оценки чистых активов акционерных обществ", к прочим долгосрочным обязательствам относятся так же и отложенные налоговые обязательства.

В соответствии с ПБУ 18/02, под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Балансовая (учетная) стоимость данного пассива составляет 5 100 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,38% от совокупных источников формирования активов. Учитывая специфику данного обязательства, а также его малый удельный вес, его корректировка не проводилась.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 5 100 тыс. руб.

**Корректировка прочих долгосрочных обязательств.**

В соответствии с данными баланса, данный вид пассива отсутствует.

**Корректировка заемных средств (краткосрочных).**

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 151 214 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 11,18% от совокупной величины источников формирования активов.

Данные о краткосрочных заемных средствах Общества представлены в табл. 40.

Таблица 40.

## Данные о краткосрочных заемных средствах

№п/п	Заемщик (должник)	Номинал (сумма долга), руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	ЗАО "Олминья" Вексель № 013 от 20.09.2018 Дисконтный	15 732 922	20.09.2018	31.12.2018	в конце срока договора	одновременно с ОД, относящиеся к возвращаемой сумме
2	ЗАО "Олминья" Вексель № 013 от 20.09.2018 Дисконтный	127 032 097	20.09.2018	31.12.2018	в конце срока договора	одновременно с ОД, относящиеся к возвращаемой сумме
	<b>Итого:</b>	<b>142 765 019</b>				

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Расчет стоимости осуществлялся на основе зависимости вида:

$$C_{\text{тек.займа}} = \frac{N}{(1+i)^{T_n/365}}$$

где:

$N$  - номинал (основная сумма), руб.;

$T_n$  - срок до погашения, дней;

$i$  - ставка дисконта, %.

Срок до погашения определялся как разница между датой погашения соответствующего векселя и датой оценки.

Для определения ставки дисконтирования Оценщиком были проанализированы средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях с различными сроками размещения, опубликованные Банком России (источник – [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).

Анализ средневзвешенных процентных ставок по кредитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных Банком России, за период с января 2018 г. по декабрь 2018 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)). Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях представлены в табл. 33.

Условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 41.

Таблица 41.

## Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам (займам)	Медиана за ретроспективный период	январь 2018 г. – декабрь 2018 г.	<a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a>

Источник: 1. [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru). 2. Расчеты Оценщика.

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта использовались данные по средневзвешенным процентным ставкам по кредитам, со сроками соответствующими сроком погашения соответствующих векселей (медиана выборки за период).

Результаты расчета стоимости векселей представлены в табл. 42.

Таблица 42.

## Результаты расчета стоимости векселей

Наименование	Номинал (основная сумма), руб.	Срок до погашения, дней	Ставка дисконта, %	Скорректированная стоимость, руб.
ЗАО "Олминя" Вексель № 013 от 20.09.2018 Дисконтный	15 732 922	0	7,86	15 732 922
ЗАО "Олминя" Вексель № 013 от 20.09.2018 Дисконтный	127 032 097	0	7,86	127 032 097
<b>Итого:</b>				<b>142 765 019</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно скорректированная стоимость краткосрочных заемных средств составит:

142 765 019 руб.,

что эквивалентно, с учетом округлений до тысяч рублей:

142 765 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 142 765 тыс. руб.

**Корректировка кредиторской задолженности.**

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 17 665 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 1,31% от совокупных источников формирования активов.

Заказчиком оценки предоставлена расшифровка кредиторской задолженности, данные расшифровки представлены в табл. 43.



Таблица 43.

## Данные о характеристиках дебиторской задолженности

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадёжная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
ИФНС №7701	8 075 480	31.12.2018	25.03.2019	НДС за 4 квартал 2018	текущая	100	25.03.2019
ИФНС №7722	1 272 414	31.12.2018	30.03.2019	Налог на имущество за 4 квартал 2018	текущая	100	30.03.2019
ИФНС №7701	4 646 366	31.12.2018	30.03.2019	Налог на имущество за 4 квартал 2018	текущая	100	30.03.2019
ИФНС №7701	1 587 754	31.12.2018	28.03.2019	Налог на прибыль за 4 квартал 2018	текущая	100	28.03.2019
ИФНС №7701	17 339	31.12.2018	15.01.2019	Страховые взносы за декабрь 2018	текущая	100	15.01.2019
2К АО	97 000	31.12.2018	17.01.2019	аудиторская проверка за 2018 год	текущая	100	17.01.2019
Новый регистратор ЗАО	2 000	31.12.2018	23.01.2019	ведение реестра акционеров за декабрь 2018	текущая	100	23.01.2019
Статус ООО	1 099 464	31.12.2018	23.01.2019	обслуживание здания и коммунальные расходы	текущая	100	23.01.2019
ТЭН Корпорация АО	866 822	31.12.2018	23.01.2019	обслуживание здания и коммунальные расходы	текущая	100	23.01.2019
<b>Итого:</b>	<b>17 664 639</b>						

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Исходя из имеющейся у Оценщика информации, определение скорректированной стоимости кредиторской задолженности производилась с использованием зависимости вида:

$$C_{кз} = N_{кз} * K(i; t; p),$$

где:

$N_{кз}$  – балансовая стоимость кредиторской задолженности;

$K(i; t; p)$  - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При проведении настоящей оценки расчет коэффициента дисконтирования для кредиторской задолженности рассчитывался как для задолженности погашаемой одновременно при наступлении срока.

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{(t/365)}},$$

где:

$i$  - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

$t$  – срок до погашения задолженности, дней.

При проведении настоящей оценки сроки до погашения задолженности рассчитывались исходя из дат окончания сроков погашения и даты оценки.

Ставка дисконтирования (норма дисконта) определяется с учетом альтернативной эффективности использования капитала. Иными словами, ставка дисконтирования - это желаемая (ожидаемая) норма прибыльности (рентабельности), т.е. тот уровень доходности инвестируемых средств, который может быть обеспечен при помещении их в общедоступные финансовые механизмы (банки, финансовые компании и т. п.).

В качестве ставки дисконтирования для расчета текущей стоимости дебиторской задолженности предприятия целесообразно применять процентные ставки по вкладам (депозитам).

Для определения ставки дисконтирования Оценщиками проанализированы средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях с различными сроками размещения, опубликованные Банком России (источник – [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).

Анализ средневзвешенных процентных ставок по депозитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных Банком России, за период с января 2018 г. по декабрь 2018 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)). Период, соответствующий 1 году, выбран для

сглаживания возможных колебаний.

Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам (вкладам) нефинансовых организаций в рублях с различными сроками размещения представлены в табл. 30.

Учитывая принятый подход к расчету срока до погашения кредиторской задолженности и полученные в результате расчетов количественные значения процентных ставок по вкладам, при проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта при корректировке дебиторской задолженности использовалась медиана выборки ставок по депозитам, размещенным на срок, соответствующий сроку до погашения каждой оцениваемой задолженности. Результаты выбора ставок дисконта представлены в табл. 44.

Результаты расчета скорректированной стоимости кредиторской задолженности и итоговой стоимости задолженности представлены в табл. 44.

Таблица 44.

**Результаты расчета стоимости кредиторской задолженности**

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Срок до погашения (длительность периода), дней	Ставка дисконта, %	Дисконт фактор	Скорректированная стоимость, руб.
ИФНС №7701	8 075 480	84	6,48	0,98565	7 959 597
ИФНС №7722	1 272 414	89	6,48	0,98481	1 253 086
ИФНС №7701	4 646 366	89	6,48	0,98481	4 575 788
ИФНС №7701	1 587 754	87	6,48	0,98515	1 564 176
ИФНС №7701	17 339	15	5,96	0,99762	17 298
2К АО	97 000	17	5,96	0,99731	96 739
Новый регистратор ЗАО	2 000	23	5,96	0,99636	1 993
Статус ООО	1 099 464	23	5,96	0,99636	1 095 462
ТЭН Корпорация АО	866 822	23	5,96	0,99636	863 667
<b>Итого:</b>					<b>17 427 806</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно скорректированная стоимость кредиторской задолженности составит:

17 427 806 руб.,

что эквивалентно, с учетом округлений до тысяч рублей:

17 428 тыс. руб.

*Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 17 428 тыс. руб.*

**Корректировка доходов будущих периодов.**

*В соответствии с данными баланса, данный вид пассива отсутствует.*

**Корректировка оценочных обязательств.**

Балансовая (учетная) стоимость данного пассива составляет 5 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет ~0,0004% от совокупных источников формирования активов. Учитывая специфику данного обязательства, а также его малый удельный вес, его корректировка не проводилась.

*Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 5 тыс. руб.*

**Корректировка прочих обязательств.**

*В соответствии с данными баланса, данный вид пассива отсутствует.*

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 45.

Таблица 45.

**Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств**

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	865 000	894 368
Отложенные налоговые обязательства	5 100	5 100
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	151 214	142 765
Кредиторская задолженность	17 665	17 428
Доходы будущих периодов	0	0



Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Оценочные обязательства	5	5
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
<b>Итого обязательства</b>	<b>1 038 984</b>	<b>1 059 666</b>

Источник. 1. Расчеты Оценщика

### 6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 46.

Таблица 46.

#### Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Всего активы	1 352 372	1 749 618
Всего обязательства	1 038 984	1 059 666
Скорректированная стоимость чистых активов		689 952
Стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне		689 952

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость собственного капитала ЗАО «ОЛМИНЕЯ», рассчитанная с использованием затратного подхода, на контрольном и ликвидном уровне, составляет:

689 952 000 руб.

При проведении настоящей оценки необходимо определить стоимость пакет из 100 шт. обыкновенных акций Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ» (ОГРН 1027700574296), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-31428-Н.

Расчет стоимости пакета акций проводился на основе зависимости вида:

$$C_{II} = C_A * N_{II},$$

где:

$C_A$  - стоимость одной акции эмитента с учетом скидок (поправок) на контроль и ликвидность;

$N_{II}$  - количество акций в оцениваемом пакете;

Расчет стоимости одной акции проводился на основе зависимости вида:

$$C_A = \frac{C_{100}}{N_{100}} * (1 - K_k) * (1 - K_l),$$

где:

$C_{100}$  - стоимость собственного капитала (100% пакета акций) на контрольном и ликвидном уровне;

$N_{100}$  - общее количество акций;

$K_k$  - скидка за неконтрольный характер пакета;

$K_l$  - скидка на недостаточную ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер пакета и недостаточную ликвидность обуславливается следующими факторами:

1. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) за неконтрольный характер пакета

- определенные законами права участников, меняющиеся в зависимости от размера пакета акций, находящейся в их распоряжении;

- порядок голосования и принятия решений в данной организации;

- эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации уставного капитала, тем выше степень контроля);

2. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) на недостаточную ликвидность акций.

Существуют две основные группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер данной скидки (поправки).

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи части компании или ее самой;
- ограничения на операции с акциями.

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи акций или самой компании;
- контрольный характер пакета акций.

Исследования Яскевича Е. Е. позволяют сформировать наиболее общие диапазоны скидок. Общие диапазоны скидок в соответствии с исследованиями Яскевича Е. Е. представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Общие диапазоны скидок

Источники информации	Скидки за неконтрольный характер пакета, %	Скидка за недостаточную (низкую) ликвидность, %
Зарубежные	0...50	0...50
Отечественные	0...40	0...70

Источник: 1. Яскевич Е. Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

Несмотря на обилие различных исследований и рекомендаций по диапазонам скидки, ни одна из этих методик не указывает в каждом конкретном случае какую величину следует выбрать. Действительно, диапазон скидки на недостаточный контроль 0...40% предполагает значительный разброс. Еще больший диапазон рекомендаций скидки на низкую ликвидность 0...70%.

**Скидка (поправка) за неконтрольный характер пакета**

В практике российской оценки бизнеса поправки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

1. Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.
2. Нормативно. На основе постановления Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества».
3. Статистически. Этот метод подразумевает изучение и обобщение информации о реальных сделках с акциями компаний за определенный период.

Экспертный метод не является достаточно достоверным, поскольку расчет поправки полностью зависит от профессионализма оценщика.

Постановление Правительства РФ № 87 предназначено для конкретных целей – определения стоимости пакетов акций государственных предприятий, подлежащих приватизации. Таким образом, прямое использование коэффициентов, указанных в постановлении, в рамках оценки итоговой стоимости бизнеса некорректно.

Статистический метод определения поправки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций компаний, поэтому является наиболее точным. В зарубежной практике средние показатели премий за контроль публикуются в различных изданиях. Однако непосредственное, нескорректированное применение результатов зарубежных изданий для оценки российских предприятий представляется достаточно спорным. Использование поправок за контроль, рассчитанных на основе анализа внутреннего российского рынка, является предпочтительным, хотя и требует наличия большого объема достоверной информации.

При проведении настоящей оценки, исходя из размера оцениваемого пакета акций, составляющего 100% от общего количества акций эмитента, скидка на контроль определена равной 0 (нулю).

**Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность**

Ликвидность - способность ценной бумаги (доли) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности.

Необходимость введения скидки на ликвидность для оцениваемых акций обусловлено Ограничением на операции с оцениваемыми акциями в силу отсутствия возможности свободной продажи акций (отсутствие котировок). Организационно-правовая форма общества - непубличные акционерные общества.

При проведении настоящей оценки размер скидки на недостаточную ликвидность определялся на основе уравнений, предложенных Силбером.

Силбер рассматривает факторы, которыми объясняется разница в скидках у различных ограниченных для обращения акций, связывая размер скидки с наблюдаемыми характеристиками



фирмы, включающими выручку и размер пакета ограниченных для обращения акций (размер доли). Он выявляет следующую регрессию:

$$\ln(\text{RPRS}) = 4,33 + 0,036 * \ln(\text{REV}) - 0,142 * \ln(\text{RBRT}) + 0,174 * \text{DERN} + 0,332 * \text{DCUST},$$

где:

RPRS (restricted stock price) = цена ограниченных для обращения акций / цена акций в свободном обращении = 1 – скидка за отсутствие ликвидности;

REV (revenues) = выручка частной фирмы (млн. долл.);

RBRT (restricted block relative to total common stock) = ограниченный для обращения пакет относительно совокупного объема обыкновенных акций в процентах;

DERN (discount for earnings) = 1 в случае положительной прибыли, 0 в случае отрицательной прибыли;

DCUST (discount for customer relation ship) = 1 в случае наличия связи с инвестором как с клиентом, 0 в противном случае.

Для расчета скидки на недостаточную ликвидность по рассматриваемой компании используется определенная базовая скидка в размере 25% для фирмы с положительной прибылью и выручкой в 10 млн. долл.

Валовая выручка ЗАО «ОЛМИНЕЯ» итогам 2018 года составляет 205 523 тыс. руб., что эквивалентно сумме 3,279 млн. долл. США, при среднем значении курса доллара США в 2018 году 62,67 руб. за долл. США (см. в табл. 60).

Таблица 48.

## Данные о курсе рубля к доллару США

Период	Значение средневзвешенного курса доллара США, руб. за долл. США
январь.18	56,78
февраль.18	56,81
март.18	57,03
апрель.18	60,43
май.18	62,21
июнь.18	62,71
июль.18	62,88
август.18	66,09
сентябрь.18	67,65
октябрь.18	65,89
ноябрь.18	66,24
декабрь.18	67,30
<b>Среднее значение за период</b>	<b>62,67</b>

Источник: 1. <http://www.cbr.ru>. 2. Расчет Оценщика.

DERN (discount for earnings) = 1 - положительная прибыль.

Чтобы рассчитать скидку на недостаточную ликвидность для 100% пакета акций ЗАО «ОЛМИНЕЯ» необходимо провести следующую процедуру:

1) Рассчитать скидку на недостаточную ликвидность для фирмы с выручкой 10 млн. долл. США:

$$100 - \exp(4,33 + 0,036 \ln(10) - 0,142 \ln(100) + 0,174 * 1 + 0,332 * 0) = 48,94\%$$

2) Рассчитать скидку на недостаточную ликвидность для 100% пакета акций ЗАО «ОЛМИНЕЯ» с выручкой 3,279 млн. долл. США:

$$100 - \exp(4,33 + 0,036 \ln(3,279) - 0,142 \ln(100) + 0,174 * 1 + 0,332 * 0) = 50,95\%$$

3) Рассчитать разницу в скидках на недостаточную ликвидность для Общества с выручкой в 3,279 млн. долл. США и 10 млн. долл. США:

$$48,94\% - 50,95\% = -2,01\%$$

4) Определить итоговую величину скидки на недостаточную ликвидность для 100% пакета акций Общества, как разницу между базовой скидкой для компаний с выручкой 10 млн. долл. США, которая составляет 25% и разницей, полученной в пункте 3:

$$25,0\% - (-2,01\%) = 27,01\% .$$

Таким образом, величина скидки на недостаточную ликвидность акций ЗАО «ОЛМИНЕЯ», принята при проведении настоящей оценки – 27,01%.

Соответственно стоимость одной акции в оцениваемом пакете составит, с учетом округлений:

$$C_A = \frac{689\,952\,000}{100} * (1 - 0,00) * (1 - 0,2701) = 5\,036\,000 \text{ руб.}$$

Отсюда стоимость пакета из 100 обыкновенных акций Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ» (ОГРН 1027700574296), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-31428-Н составит:

$$C_{II} = 5\,036\,000 * 100 = 503\,600\,000 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость пакета из 100 обыкновенных акций Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ» (ОГРН 1027700574296), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-31428-Н, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

$$503\,600\,000 \text{ руб.}$$

## 6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

## 6.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

## 6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение справедливой стоимости объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода (затратного), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного затратного подхода

Таким образом, справедливая стоимость пакета из 100 обыкновенных акций Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ» (ОГРН 1027700574296), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-31428-Н, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

$$503\,600\,000 \text{ руб.}$$



## VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что итоговая величина справедливой стоимости пакета из 100 шт. обыкновенных акций Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ» (ОГРН 1027700574296), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-31428-Н, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**503 600 000 (Пятьсот три миллиона шестьсот тысяч) рублей**

Оценщик



И.А. Попов

Генеральный директор



Р.С. Луценко

## VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ

### 1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

### 2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (<http://www.akm.ru/>).
3. Исследования компании ООО «ФБК» (Определение поправок за контроль в процессе оценки бизнеса российских компаний).
4. Яскевич Е.Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

### 3. Методическая литература

1. А. Дамодаран, "Инвестиционная оценка" -, М.: "Альпина Бизнес Букс", 2004 г.
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова "Оценка бизнеса" – М.: "Финансы и статистика", 2003.
3. В.В. Григорьев, И.М. Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» - М.: Дело, 2000.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,  
ПРИНАДЛЕЖАЩИХ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ  
ЗАКРЫТОМУ АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «ОЛМИНЕЯ»**

## РАЗДЕЛ I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### 1.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки).
3. Описание текущего использования объектов оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость.

### 1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами недвижимости

#### Общее описание объектов недвижимости.

При проведении настоящей оценки объектами недвижимости, принадлежащими Закрытому акционерному обществу «ОЛМИНЕЯ», являются:

#### **А) Объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, а именно:**

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 807,8 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 2 - помещение II, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:2775;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 806,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 3 - помещение II, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:2776;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 804,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 4 - помещение II, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:2777;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,6 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 150, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4180 – представляет собой 1 машино-место;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 199, 201, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4190 - представляет собой 11 машино-мест;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 280, 282, 284, с 286 по 288, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4181 - представляет собой 6 машино-мест;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 83,1 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 155, 159, 162, с 165 по 167, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4178 - представляет собой 6 машино-мест;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,5 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 156, 160, 163, 168, 170, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4182 - представляет собой 5 машино-мест;



- 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, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4202 - представляет собой 8 машино-мест;
- 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, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4197 - представляет собой 14 машино-мест;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 39,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 198, 200, 202, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4192 - представляет собой 3 машино-места.

**Б) Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, а именно:**

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 219,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 6, помещение XXI - комнаты с 1 по 28; этаж 7, помещение XXII - комнаты с 1 по 27; этаж 8, помещение XXIII - комнаты с 1 по 30; этаж 9, помещение XXIV - комнаты с 1 по 42, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0001005:5456.

**Имущественные права, связанные с объектами недвижимости.**

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве собственности Закрытому акционерному обществу «ОЛМИНЕЯ».

**Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами недвижимости.**

По состоянию на дату оценки, оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права в виде долгосрочной аренды.

Условия аренды определяются следующими документами:

**А) Объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24:**

- для офисных помещений общей площадью 5 419,3 кв. м – Договором № 8155 аренды нежилых помещений от 30 декабря 2013 года с Дополнительными соглашениями № 1 – 3 к нему;
- для 54 машино-мест общей площадью 705,3 кв. м – Договором № 8654 аренды нежилых помещений от 09 сентября 2014 года с Дополнительным соглашением № 1 к нему

**Б) Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2:**

- Договором № 7144 аренды нежилых помещений от 24 июля 2012 года с Дополнительными соглашениями № 1 – 7 к нему.

В сводном виде основные условия Договоров аренды нежилых помещений приведены в табл. 1-3.

Таблица 1.

Основные условия Договора № 8155 аренды нежилых помещений от 30 декабря 2013 года с  
Дополнительными соглашениями к нему

Наименование параметра	Значение параметра
Арендодатель	Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»
Арендатор	Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»
Арендуемые объекты	1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 807,8 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 2 - помещение II, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:2775. 2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 806,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 3 - помещение II, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:2776. 3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 804,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 4 - помещение II, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:2777.
Начало срока аренды	30.12.2013 г.
Срок аренды	15 лет с даты государственной регистрации Договора аренды. Рассчитанное значение срока окончания аренды – 26.02.2029 г.
Размер арендной платы, руб./кв. м/год с учетом НДС в период:	

Наименование параметра	Значение параметра
01.02.2017 г. - 31.01.2018 г.	25 000
с 01.02.2018 г.	Не чаще 1 (одного) раза в год, размер арендной платы с НДС, может быть увеличен на величину индекса потребительских цен (ИПЦ), опубликованный на официальном сайте Минэкономразвития России, но не более чем на 10%. Такое увеличение арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке на основании письменного уведомления Арендатору.
с 01.01.2019 г.	Учитывается изменение НДС с 18% на 20%
Затраты по оплате эксплуатационных расходов Арендодателя на содержание систем жизнеобеспечения мест общего пользования, обслуживание и эксплуатацию прилегающей территории (эксплуатационные расходы – ЭР)	осуществляет Арендодатель
Коммунальные услуги (КУ)	осуществляет (компенсирует) Арендатор
Прочие затраты по страхованию объектов недвижимости, оплаты налога на имущество и налога на землю	осуществляет Арендодатель

Источник. 1. Договор № 8155 аренды нежилых помещений от 30 декабря 2013 года с Дополнительными соглашениями к нему.  
2. Данные Заказчика.

Таблица 2.

**Основные условия Договора № 8654 аренды нежилых помещений от 09 сентября 2014 года с  
Дополнительными соглашениями к нему**

Наименование параметра	Значение параметра
Арендодатель	Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»
Арендатор	Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»
Арендуемые объекты	8 нежилых помещений, общей площадью 705,3 кв. м, представляющие собой 54 машино-места, расположенные в подвале здания по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.
Начало срока аренды	09.09.2014 г.
Срок аренды	15 лет с даты государственной регистрации Договора аренды. Рассчитанное значение срока окончания аренды – 05.11.2029 г.
Размер арендной платы, руб./год <u>с учетом НДС</u> в период:	
01.01.2016 г. - 31.12.2016 г.	9 770 264,06
с 01.01.2017 г.	Не чаще 1 (одного) раза в год, размер арендной платы с НДС, увеличивается на 5%, но не более чем на 10%. Такое увеличение арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке на основании письменного уведомления Арендатору.
с 01.01.2019 г.	Не чаще 1 (одного) раза в год, размер арендной платы с НДС, увеличивается на 5%. Такое увеличение арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке на основании письменного уведомления Арендатору.
с 01.01.2019 г.	Учитывается изменение НДС с 18% на 20%
Коммунальные и эксплуатационные услуги	осуществляет (компенсирует) Арендатор*
Прочие затраты по страхованию объектов недвижимости, оплаты налога на имущество и налога на землю	осуществляет Арендодатель

Источник. 1. Договор № 8654 аренды нежилых помещений от 09 сентября 2014 года с Дополнительными соглашениями к нему.  
2. Данные Заказчика.

\* - согласно данным, предоставленным Заказчиком, по факту, компенсации коммунальных и эксплуатационных расходов Арендатором по указанному Договору нет, т.к. все эти расходы осуществляются (компенсируются) в рамках Договора по офисным помещениям (в рамках Договора № 8155), в связи с тем, что нет разделения расходов по «офисной» части и «машино-местам», а есть общая сумма расходов, которая компенсируется в рамках Договора по офисным помещениям. Страхование, налог на имущество оплачивает Арендодатель (собственник).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в арендную плату по Договору № 8654 все включено.



Таблица 3.

**Основные условия Договора № 7144 аренды нежилых помещений от 24 июля 2012 года с  
Дополнительными соглашениями к нему**

Наименование параметра	Значение параметра
Арендодатель	Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»
Арендатор	Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»
Арендуемый объект	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 219,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 6, помещение XXI - комнаты с 1 по 28; этаж 7, помещение XXII - комнаты с 1 по 27; этаж 8, помещение XXIII - комнаты с 1 по 30; этаж 9, помещение XXIV - комнаты с 1 по 42, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0001005:5456
Начало срока аренды	01.09.2012 г.
Срок аренды	15 лет с даты государственной регистрации Договора аренды. Рассчитанное значение срока окончания аренды – 31.08.2027 г.
Размер арендной платы, руб./кв. м/год с учетом НДС в период:	
	с 01.02.2017 г. 25 000
	с 01.02.2018 г. Не чаще 1 (одного) раза в год, размер арендной платы с НДС, может быть увеличен на величину индекса потребительских цен (ИПЦ), опубликованный на официальном сайте Минэкономразвития России, но не более чем на 10%. Такое увеличение арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке на основании письменного уведомления Арендатору.
	с 01.01.2019 г. Учитывается изменение НДС с 18% на 20%
Коммунальные услуги (КУ)	осуществляет (компенсирует) Арендатор
Эксплуатационные расходы и затраты по страхованию объекта недвижимости, оплаты налога на имущество и налога на землю	осуществляет Арендодатель

*Источник. 1. Договор № 7144 аренды нежилых помещений от 24 июля 2012 года с Дополнительными соглашениями к нему.*

В рамках настоящего Отчета оценка стоимости объектов недвижимости проводится с учетом обременений в виде долгосрочных договоров аренды нежилых помещений.

**Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

При оценке объектов недвижимости учитывается право собственности на объекты недвижимости. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав в виде залога и ипотеки. При проведении настоящей оценки учитываются обременения в виде долгосрочной аренды оцениваемых объектов недвижимости.

**1.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов недвижимости**

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объектов оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- 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 объектов;
- физические характеристики объектов, 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.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объектов оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 1.2. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектами оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- 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).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки не включались.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик производилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объектов;
- физические характеристики объектов, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 4.



Таблица 4.

## Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
1	77:01:0003018:2775	помещение, назначение: нежилое
2	77:01:0003018:2776	помещение, назначение: нежилое
3	77:01:0003018:2777	помещение, назначение: нежилое
4	77:01:0003018:4180; 77:01:0003018:4190; 77:01:0003018:4181; 77:01:0003018:4178; 77:01:0003018:4182; 77:01:0003018:4202; 77:01:0003018:4197; 77:01:0003018:4192 – 54 машино-места	помещения, назначение: нежилое
5	77:04:0001005:5456	помещение, назначение: нежилое

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

## 2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресах оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 5.

Таблица 5.

## Данные об адресах оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес объекта
1	77:01:0003018:2775	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
2	77:01:0003018:2776	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
3	77:01:0003018:2777	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
4	77:01:0003018:4180; 77:01:0003018:4190; 77:01:0003018:4181; 77:01:0003018:4178; 77:01:0003018:4182; 77:01:0003018:4202; 77:01:0003018:4197; 77:01:0003018:4192 – 54 машино-места	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
5	77:04:0001005:5456	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Согласно существующему территориальному делению города Москвы, объекты недвижимости расположены:

- помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 – в Центральном административном округе. Ближайшие станции метро - «Комсомольская» на удалении около 700 м, «Красносельская» на удалении около 900 м и «Бауманская» на удалении около 1,0 км.
- помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 – в Юго-

Восточном административном округе. Ближайшая станция метро - «Авиамоторная» на удалении около 300 м.

Местоположение зданий, в которых находятся оцениваемые объекты недвижимости, представлено на фрагментах карты г. Москвы (рис. 1 и 2).



Рис. 1. Местоположение здания, в котором находятся помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

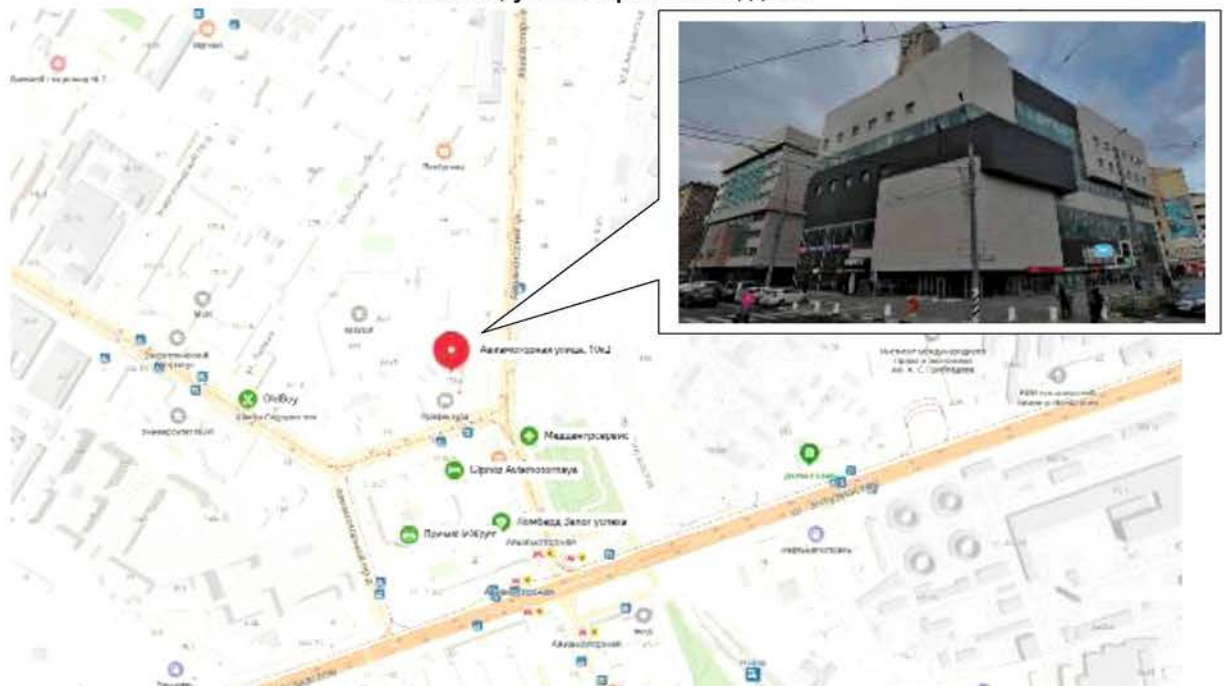


Рис. 2. Местоположение здания, в котором находятся помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.



Таблица 6.

## Характеристики местоположения оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
1	77:01:0003018:2775	ТЗ №1	12 506	н/д	ТЗ зона определялась с учетом привязки к станциям метро «Красные Ворота», «Бауманская»
2	77:01:0003018:2776	ТЗ №1	12 506	н/д	ТЗ зона определялась с учетом привязки к станциям метро «Комсомольская», «Красные Ворота», «Бауманская»
3	77:01:0003018:2777	ТЗ №1	12 506	н/д	ТЗ зона определялась с учетом привязки к станциям метро «Комсомольская», «Красные Ворота», «Бауманская»
4	77:01:0003018:4180; 77:01:0003018:4190; 77:01:0003018:4181; 77:01:0003018:4178; 77:01:0003018:4182; 77:01:0003018:4202; 77:01:0003018:4197; 77:01:0003018:4192 – 54 машино-места	ТЗ №1	12 506	н/д	ТЗ зона определялась с учетом привязки к станциям метро «Комсомольская», «Красные Ворота», «Бауманская»
5	77:04:0001005:5456	ТЗ №1	12 506	н/д	ТЗ зона определялась с учетом привязки к станции метро «Авиамоторная»

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных Заказчиком.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

### 3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания каждого оцениваемого объекта недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 7);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (с отделкой; без отделки).

Таблица 7.

## Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высокотрендовые офисы (офисы классов А, В)	Высокотрендовые бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также

Наименование класса	Состав объектов
3. Высококласная торговая недвижимость	офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года. Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
4.1. Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
4.2. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.3. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.4. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.5. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
4.6. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

#### Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Класс объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости	Состояние отделки объекта недвижимости
77:01:0003018:2775	высококласные офисы класса «В+»	встроенное помещение	2	1 807,8	хорошее состояние	с отделкой
77:01:0003018:2776	высококласные офисы класса «В+»	встроенное помещение	3	1 806,6	хорошее состояние	с отделкой
77:01:0003018:2777	высококласные офисы класса «В+»	встроенное помещение	4	1 804,9	хорошее состояние	с отделкой
77:01:0003018:4180; 77:01:0003018:4190; 77:01:0003018:4181; 77:01:0003018:4178; 77:01:0003018:4182; 77:01:0003018:4202; 77:01:0003018:4197; 77:01:0003018:4192 – 54 машино-места	машино-места в БЦе класса «В+»	встроенные помещения	подвал	705,3 (54 шт.)	хорошее состояние	с отделкой
77:04:0001005:5456	высококласные офисы	встроенное помещение	6, 7, 8, 9	3 219,1	хорошее состояние	с отделкой

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Характеристики зданий, в которых находятся оцениваемые объекты недвижимости, представлены в табл. 9 и табл. 10.

Таблица 9.

#### Описание характеристик здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование характеристики	Значение характеристики
<b>Количественные характеристики</b>	
Площадь застройки	нет данных
Общая площадь	33 499,0
Строительный объем	144 520
Этажность (без учета подземных этажей)	7 этажей
Количество подземных этажей	подвал
Год постройки	2011



Наименование характеристики	Значение характеристики
<b>Качественные характеристики</b>	
Тип здания	бизнес центр класса «В+»
Расположение здания в квартале	первая линия
Окружающая застройка	жилые и административные здания
<b>Конструктивные элементы, в том числе:</b>	
Фундамент	монолитная железобетонная плита
Наружные стены	монолитный железобетон
Внутренние стены	монолитный железобетон
Перегородки	гипсокартонные, кирпичные
Перекрытия	чердачные – железобетонные; междуэтажные – железобетонные; подвальные – монолитные железобетонные безбалочные
Кровля	плоская с рулонной гидроизоляцией, скатная, с покрытием титано-цинковым листом
Полы	цементная метлахская плитка
Проемы	оконные – алюминиевые с однокамерными стеклопакетами; дверные – заводского изготовления
Отделочные работы	наружная отделка – кирпич, витражная алюминиевая система, цоколь и крыльца – гранит; внутренняя отделка – повышенного качества
Санитарные и электротехнические работы	центральное отопление – от ТЭЦ; водопровод – от городской сети; канализация – от городской сети; горячее водоснабжение – от городской сети; вентиляция – приточно – вытяжная; радио; телефон – АТС; пассажирские лифты; электроосвещение – скрытая проводка
Разные работы	лестницы железобетонные, отмостка

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Таблица 10.

**Описание характеристик здания, расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2**

Наименование характеристики	Значение характеристики
<b>Количественные характеристики</b>	
Площадь застройки	нет данных
Общая площадь	нет данных
Строительный объем	нет данных
Этажность (без учета подземных этажей)	16 этажей
Количество подземных этажей	нет данных
Год постройки	2006
<b>Качественные характеристики</b>	
Тип здания	бизнес центр класса «А»
Расположение здания в квартале	первая линия
Окружающая застройка	жилые и административные здания
<b>Конструктивные элементы, в том числе:</b>	
Фундамент	монолитная железобетонная плита
Наружные стены	монолитный железобетон
Внутренние стены	монолитный железобетон
Перегородки	гипсокартонные, кирпичные
Перекрытия	железобетонные
Кровля	плоская с рулонной гидроизоляцией
Полы	плитка
Проемы	оконные – алюминиевые с однокамерными стеклопакетами; дверные – заводского изготовления
Отделочные работы	наружная отделка – облицовка стеновыми панелями; внутренняя отделка – повышенного качества

Наименование характеристики	Значение характеристики
Санитарные и электротехнические работы	центральное отопление – от ТЭЦ; водопровод – от городской сети; канализация – от городской сети; горячее водоснабжение – от городской сети; вентиляция – приточно – вытяжная; радио; телефон – АТС; пассажирские лифты; электроосвещение – скрытая проводка
Разные работы	лестницы железобетонные, отмостка

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Внешний вид зданий, в которых находятся оцениваемые объекты, и вид самих объектов представлены на фото 1-10.



Фото 1. Внешний вид здания по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24



Фото 2. Внешний вид здания по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24



Фото 3. Внешний вид здания по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24



Фото 4. Внешний вид здания по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24



Фото 5. Вид машино-мест по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24



Фото 6. Вид офисных помещений по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24





Фото 7. Внешний вид здания по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2



Фото 8. Внешний вид здания по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2



Фото 9. Внешний вид здания по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2



Фото 10. Вид офисных помещений по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

#### 4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 11.

Таблица 11.

##### Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	77:01:0003018:2775	представлен в табл. 12	представлены в табл. 1	представлены в табл. 1	н/д
2	77:01:0003018:2776	представлен в табл. 12	представлены в табл. 1	представлены в табл. 1	н/д
3	77:01:0003018:2777	представлен в табл. 12	представлены в табл. 1	представлены в табл. 1	н/д
4	77:01:0003018:4180; 77:01:0003018:4190; 77:01:0003018:4181; 77:01:0003018:4178; 77:01:0003018:4182; 77:01:0003018:4202; 77:01:0003018:4197; 77:01:0003018:4192 – 54 машино-места	представлен в табл. 12	представлены в табл. 2	представлены в табл. 2	н/д
5	77:04:0001005:5456	представлен в табл. 13	представлены в табл. 3	представлены в табл. 3	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Заказчиком были предоставлены данные о расходах по содержанию объектов по итогам 2018 г. (см. табл. 12, 13).

Таблица 12.

Данные о расходах по содержанию объектов по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24  
(руб. без НДС)

Наименование статей	2018	Примечание
<b>Постоянные расходы</b>		
Техническое обслуживание	14 437 519,44	
Страхование имущества	315 239,54	
Налог на имущество	18 614 849,00	
<b>Переменные расходы</b>		
Коммунальные расходы	3 986 891,42	компенсируются Арендатором
Техническое обслуживание	242 420,64	
<b>Итого</b>	<b>37 596 920,04</b>	

Источник: 1. Данные Заказчика.

Таблица 13.

Данные о расходах по содержанию объектов по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24  
(руб. без НДС)

Наименование статей	2018	Примечание
<b>Постоянные расходы</b>		
Техническое обслуживание	4 154 821,44	
Страхование имущества	144 414,50	
Налог на имущество	5 089 653,00	
<b>Переменные расходы</b>		
Коммунальные расходы	3 081 474,49	компенсируются Арендатором
Техническое обслуживание	170 735,04	
<b>Итого</b>	<b>12 641 098,47</b>	

Источник: 1. Данные Заказчика.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	77:01:0003018:2775	отсутствует
2	77:01:0003018:2776	отсутствует
3	77:01:0003018:2777	отсутствует
4	77:01:0003018:4180; 77:01:0003018:4190; 77:01:0003018:4181; 77:01:0003018:4178; 77:01:0003018:4182; 77:01:0003018:4202; 77:01:0003018:4197; 77:01:0003018:4192 – 54 машино- места	отсутствует
5	77:04:0001005:5456	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценкамиком документов, представленных Заказчиком.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемых объектов недвижимости, а так же ограниченности доступа к оцениваемым объектам недвижимости (табл. 15).

Таблица 15.

Данные о других характеристиках оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
1	77:01:0003018:2775	без существенных преимуществ	нет
2	77:01:0003018:2776	без существенных преимуществ	нет
3	77:01:0003018:2777	без существенных преимуществ	нет
4	77:01:0003018:4180; 77:01:0003018:4190; 77:01:0003018:4181; 77:01:0003018:4178; 77:01:0003018:4182;	без существенных преимуществ	нет



№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
	77:01:0003018:4202; 77:01:0003018:4197; 77:01:0003018:4192 – 54 машино-места		
5	77:04:0001005:5456	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных Заказчиком.

#### 1.4. Описание текущего использования объектов недвижимости

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств собственника с целью получения дохода от сдачи в аренду или от перепродажи объектов в перспективе.

#### 1.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам недвижимости

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

## РАЗДЕЛ II. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

### 2.2. Анализ рынка недвижимости

#### 2.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.



**Стагнация** - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

**Экономический кризис** характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

## 1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ

### Основные тенденции социально - экономического развития по итогам 2006 г. – 2017 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2017 г. представлены в табл. 16.

Таблица 16.

#### Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	100,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис.
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции).
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции).



Основные тенденции экономического развития РФ по итогам 2018 года.

Инфляция по итогам 2018 г. составила 4,3%, ускорившись с 2,5% в 2017 году. По сравнению с предшествующим годом выросли темпы роста цен на все основные категории товаров в результате действия как общесистемных факторов, так и специфических факторов на рынках отдельных товаров и услуг.

Основной вклад в инфляцию внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п.п. из 4,3%). Годовые темпы продовольственной инфляции по итогам декабря 2018 г. выросли до 4,7% г/г (по сравнению с 3,5% г/г в ноябре и 1,1% в 2017 году). Максимальные темпы роста цен в данной товарной группе наблюдались на мясопродукты (7,6% г/г, в том числе мясо кур – 20,7%), сахар (28,3% г/г) и яйца (25,9% г/г). Такая динамика была во многом связана с «локальными» факторами (снижение урожая, ухудшение эпизоотической обстановки), которые привели к временному сокращению предложения на рынках соответствующих товаров.

В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1% в 2018 г. по сравнению с 2,8% в 2017 году. Сильнее всего в прошлом году выросли цены на табачные изделия (+10,1% г/г), дизельное топливо (+15,0%) и автомобильный бензин (+9,4% г/г). В настоящее время Правительством Российской Федерации предприняты меры, позволяющие существенно снизить волатильность цен на моторное топливо (обратный акциз с демпфирующей компонентой, вступивший в силу с 1 января 2019 года).

Помимо «локальных» факторов на рынках отдельных товаров и услуг, на инфляцию в течение 2018 г. оказывали повышательное давление общесистемные факторы.

Первый из них – ослабление рубля на фоне снижения цен на нефть и оттока капитала. К корзине валют стран – торговых партнеров рубль в 2018 г. потерял 8,2%, к доллару США – 13,0%. Динамика валютного курса оказала повышательное давление на цены по целому ряду товаров и услуг (например, услуги зарубежного туризма за прошлый год подорожали на 9,8%).

Второй фактор – резкий рост объемов необеспеченного потребительского кредитования. За скользящий год портфель розничных кредитов увеличился на 1,4 трлн. руб., что стало значимым фактором инфляционного давления и роста импорта. Складывающаяся ситуация вызывает опасения в том числе с точки зрения реальных доходов населения, на динамику которых оказывают негативное влияние растущие процентные платежи. Кроме того, наблюдаемые темпы роста потребительского кредитования (около 20% г/г) неустойчивы и являются источником рисков для экономической динамики в ближайшие годы.

В январе 2019 г. реализовались еще два проинфляционных фактора – повышение ставки НДС с 18% до 20% и связанное с ним частичное повышение тарифов на коммунальные услуги населению (на 1,7% с 1 января). В результате инфляция за период 1–14 января составила 0,65% (по сравнению с 0,21% за аналогичный период прошлого года). По состоянию на 14 января потребительская инфляция, по оценке, ускорилась до 4,7% г/г. При этом частичное повышение тарифов с 1 января при сохранении их суммарной индексации на уровне прошлого года станет дезинфляционным фактором во второй половине 2019 года.

Если судить по недельным данным Росстата, которые рассчитываются по неполной корзине потребительских товаров и услуг, повышение НДС сказывается на динамике цен достаточно сдержанно. Ожидаемо ускорился рост цен на непродовольственные товары (в частности, на легковые автомобили). При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, которые преимущественно облагаются льготной ставкой 10%, несколько снизились по сравнению с декабрем (среднесуточный темп роста цен за первые 2 недели января составил 0,024%, в декабре – 0,030%), хотя и остаются выше уровней соответствующего периода прошлого года.

Индикаторы инфляции представлены ниже.



	дек.18	ноя.18	окт.18	сен.18	2017	2016	2015
<b>Инфляция</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,3	3,8	3,5	3,4	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,5	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,4	0,4	0,4	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,7	3,5	2,7	2,5	1,1	4,8	14,0
в % к предыдущему месяцу	1,7	1,0	0,6	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,2	0,7	0,6	0,6	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,1	4,2	4,1	4,0	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	0,5	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,9	3,8	4,0	3,8	4,4	4,0	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,0	-0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,7	3,4	3,1	2,8	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,4	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подкапитальной продукции</b>							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,4	3,4	3,4	3,2	2,8	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0% после роста на 1,6% в 2017 году.

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3%, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5% г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2%). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9% г/г (в ноябре – 1,8% г/г).

Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1% г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3 кв. 2018 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков.

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9% (с 2,1% в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4% (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1% (в 2017 г. – на 2,1%). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9% г/г и 7,2% г/г в 3 кв. 2018 и 4 кв. 2018 соответственно после 1,9% г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участниками соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю



нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7% после падения на 0,2% годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5% по сравнению с 7,1% в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1% в 2018 г. после 7,6% в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4% с 8,9% в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2% и 4,6% соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6% и 2,5% соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6%) и машиностроение (+1,2%). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9% и 6,8% соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9% г/г по сравнению с 3,0% г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2% г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Показатели производственной активности представлены ниже.

в % к соответ. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,9*	2,2*	1,9*	1,8*	2,9*	1,8*	2,2*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство**	-	-	-	-3,9	11,9	-4,1	1,9	2,6	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,9	4,3	6,7	5,8	8,9	9,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	3,7	3,3	3,0	3,0	2,6	2,8	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,8	2,6	3,2	3,0	1,6	3,8	3,4	2,5	3,5
Промышленное производство	2,8	2,7	3,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,6	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	8,3	7,8	7,4	4,3	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,6	8,0	5,5	4,6	3,0	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	3,7	3,9	3,6	6,1	4,2	1,8	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,8	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,8	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	10,9	1,0	0,8	-0,8	10,7	15,8
Обрабатывающие производства	2,8	2,9	3,0	2,7	2,7	2,2	4,3	3,7	2,9
пищевая промышленность	4,4	4,0	5,3	5,0	5,8	4,9	6,9	9,1	1,6
текстильная промышленность	2,3	2,1	3,0	3,6	0,9	3,8	3,5	4,6	3,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,6	14,6	10,9	5,9	3,0
производство резины и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,8	-2,9	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,5	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	3,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	3,0	3,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	3,6	4,6	6,4	10,0	2,3	0,8	3,9	3,8
машиностроение	1,3	-4,1	5,9	11,3	6,9	3,7	7,6	3,3	3,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,9	4,8	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,6	1,2	4,3	2,4	-3,2	0,8	8,8	2,9	-8,4
Добывающая, добыча полезных ископаемых, утилизация отходов	2,0	3,2	2,8	7,8	-4,8	4,1	-1,3	-2,3	-2,1

Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России

\*Данные Минэкономразвития России

\*\*Среднемесячные данные за 2018 год в соответствии с общепринятыми правилами статистической работы - 31 января 2019 года

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019250106>

По итогам 2018 года наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019250106>



## 2. Социальное и экономическое положение г. Москвы по итогам января – сентября 2018 года (по состоянию на дату оценки данные за IV квартал 2018 г. официально не опубликованы)

Основные показатели социально-экономического положения в г. Москве по итогам января – сентября 2018 года представлены в табл. 17.

Таблица 17.

### Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-сентябре 2018 года

Наименование показателя	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2018 г. в % к сентябрю 2017 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	109,6 <sup>1)</sup>	92,4 <sup>1)</sup>	99,4 <sup>1)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	561431,6	86,9	80,5	99,9
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м	1796,9	127,6	в 2,3 р.	79,9
Оборот розничной торговли, млн. руб.	3414330,3	102,1	100,4	101,2
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	15,1	104,1	92,3	100,5
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника за январь-август, руб.	81840,2	113,0 <sup>2)</sup>	111,9 <sup>3)</sup>	106,7 <sup>4)</sup>
Реальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-август, %	x	109,4 <sup>5)</sup>	107,9 <sup>6)</sup>	101,4 <sup>7)</sup>
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	103,4	103,8	105,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец сентября), руб.	4718,1	103,5 <sup>8)</sup>	103,5 <sup>8)</sup>	101,9 <sup>9)</sup>
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец сентября), тыс. человек	24,7	89,2 <sup>10)</sup>	89,2 <sup>10)</sup>	71,8 <sup>11)</sup>

<sup>1)</sup> Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

<sup>2)</sup> Январь-август 2018 г. в % к январю-августу 2017 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

<sup>3)</sup> Август 2018 г. в % к августу 2017 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

<sup>4)</sup> Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

<sup>5)</sup> Январь-август 2018 г. в % к январю-августу 2017 г. в сопоставимой оценке.

<sup>6)</sup> Август 2018 г. в % к августу 2017 г. в сопоставимой оценке.

<sup>7)</sup> Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. в сопоставимой оценке.

<sup>8)</sup> Сентябрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г. в фактических ценах.

<sup>9)</sup> Сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.

<sup>10)</sup> Сентябрь 2018 г. в % к сентябрю 2017 г.

<sup>11)</sup> Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г.

### Демографическая ситуация

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2018 г. составила 12506,5 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-сентябре 2018 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 98,6 тыс. человек (на 2,2% меньше, чем в январе-сентябре 2017 г.), число умерших - 91,0 тыс. человек (на 2,6 % больше).

За январь-сентябрь 2018 г. браков зарегистрировано 66168 или на 7,5% меньше, чем за январь-сентябрь 2017 г., разводов - 33919, на 2,7% больше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-августе



2018 г. в Москву прибыло 216,2 тыс. человек, выбыло - 160,0 тыс. человек, миграционный прирост составил 56,2 тыс. человек.

#### **Динамика числа хозяйствующих субъектов**

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве, ведущегося Мосгорстатом, по состоянию на 1 октября 2018 г. насчитывалось 1232 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие, но зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 318 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (29,8% от общего числа предпринимателей), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (13,1%), операции с недвижимым имуществом (10,5%), транспортировка и хранение (9,6%), деятельность в области информации и связи (7,3%), обрабатывающие производства (4,7%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 октября 2018 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (39,5%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,8%), строительства (11,2%), обрабатывающих производств (5,3%), операции с недвижимым имуществом (5,2%).

Из общего числа предприятий 90,1% - частные, 1,5% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,3% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,8% - в смешанной российской и иностранной собственности.

#### **Финансовые результаты работы предприятий и организаций**

За январь-август 2018 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 2380,8 млрд. рублей прибыли (за январь-август 2017 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1711,5 млрд. рублей прибыли), что составило 139,1% от прибыли за соответствующий период 2017 года.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-август 2018 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам - 452,9 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2017 г. - 180,2 млрд. рублей прибыли), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 182,9 млрд. рублей (в январе-августе 2017 г. - 173,8 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 6,9 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2017 г. - 35,2 млрд. рублей прибыли), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 950,1 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2017 г. - 451,5 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-август 2018 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. увеличилась на 0,5 процентных пункта и составила 29,2%. Сумма их убытка на 1 сентября 2018 г. составила 538,3 млрд. рублей, на 1 сентября 2017 г. убыток составлял 312,9 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 97,7 млрд. рублей (на 1 сентября 2017 г. - 30,7 млрд. рублей), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 10,2 млрд. рублей (на 1 сентября 2017 г. - 6,7 млрд. рублей), в строительстве - 35,1 млрд. рублей (на 1 сентября 2017 г. - 18,1 млрд. рублей), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 107,4 млрд. рублей (на 1 сентября 2017 г. - 77,1 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 сентября 2018 г. составила 17911,3 млрд. рублей, из которых 7,9% или 1413,2 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 сентября 2017 г. кредиторская задолженность составляла 15980,5 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1161,7 млрд. рублей (7,3%). На 1 сентября 2018 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 12,3% (на 1 сентября 2017 г. - 12,6%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 16,9% (на 1 сентября 2017 г. - 17,6%), в строительстве - 1,6% (на 1 сентября 2017 г. - 2,4%), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 8,0% (на 1 сентября 2017 г. - 7,0%).

Дебиторская задолженность на 1 сентября 2018 г. сложилась в сумме 16856,7 млрд. рублей, из нее 5,4% или 902,4 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 сентября 2017 г. дебиторская задолженность составляла 13766,2 млрд. рублей, в том числе просроченная - 865,3 млрд. рублей (6,3%). На 1 сентября 2018 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим



производствам составила 2,1% (на 1 сентября 2017 г. - 3,8%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 17,1% (на 1 сентября 2017 г. - 26,7%), в строительстве - 2,2% (на 1 сентября 2017 г. - 2,6%), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 6,8% (на 1 сентября 2017 г. - 8,4%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 сентября 2018 г. составила 23062,4 млрд. рублей, что на 16,6% больше задолженности на 1 сентября 2017 года.

**Промышленное производство (виды деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»)**

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2018 г. по сравнению с январем-сентябрем 2017 г. составил 109,6%, в том числе по обрабатывающим производствам - 112,7%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 102,0%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 94,6%.

В январе-сентябре 2018 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству бумаги и бумажных изделий - на 34,5%, по производству кокса и нефтепродуктов - на 32,1%, прочих транспортных средств и оборудования - на 28,6%, полиграфической деятельности и копирования носителей информации - на 26,2%, производству химических веществ и химических продуктов - на 17,3%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 13,4%, кожи и изделий из кожи - на 9,7%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - на 8,8%, машин и оборудования, не включенных в другие группировки - на 7,9%, напитков - на 6,6%, металлургического производства - на 3,4%, пищевых продуктов - на 2,0%, по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха - на 2,0%, производству прочей неметаллической минеральной продукции - на 0,8%, по ремонту и монтажу машин и оборудования - на 0,2%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 41,6%), производство электрического оборудования (на 28,3%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 23,0%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 14,8%), мебели (на 11,3%), производство текстильных изделий (на 10,2%), производство прочих готовых изделий (на 9,8%), производство одежды (на 6,9%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (на 5,4%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 1,6%).

В январе-сентябре 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока жидкого обработанного, включая молоко для детского питания, кисломолочных продуктов, прочих безалкогольных напитков. Снизились объемы производства мясных (мясосодержащих) охлажденных, замороженных полуфабрикатов, сыра, продуктов сырных и творога, пива, сливочного масла, чая зеленого (неферментированного), чая черного (ферментированного) и чая, частично ферментированного, в упаковках массой не более 3 кг, майонезов, муки из зерновых культур, овощных и других культур; смесей из них, хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения, кондитерских изделий.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-сентябрь 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, анораков, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, пальто, полупальто из текстильных материалов, готовых тканей, головных уборов.

Снижено производство одеял и дорожных пледов, плащей и курток из текстильных материалов, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, юбок, юбок-брюк и платьев женских или для девочек из текстильных материалов, мужских или для мальчиков рубашек из текстильных материалов, обуви.

Московские предприятия в январе-сентябре 2018 г. по сравнению с январем-сентябрем 2017 г. увеличили выпуск оборудования и установок для фильтрации или очистки жидкостей, счетчиков производства или потребления электроэнергии, ювелирных изделий.

За этот период было снижено производство лифтов, компьютеров, часов всех видов, светильников и осветительных устройств, контрольно-кассовых аппаратов, диванов, соф, кушеток с деревянным



каркасом, трансформируемых в кровати, кухонной мебели, столов кухонных, для столовой и гостиной, деревянной мебели для спальни, лекарственных препаратов, посуды столовой и кухонной, прочих предметов домашнего обихода из пластмассы, бумажных канцелярских принадлежностей, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен.

Предприятиями г. Москвы в январе-сентябре 2018 г. выработано 35,1 млрд. кВт.ч электроэнергии (101,9% к январю-сентябрю 2017 г.), 42,7 млн. Гкал пара и горячей воды (102,6%).

### **Строительство**

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2018 г. составил 561,4 млрд. рублей, или 86,9% к уровню января-сентября 2017 года.

На территории г. Москвы в январе-сентябре 2018 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1796,9 тыс. кв. метров, что на 27,6% больше, чем в январе-сентябре 2017 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-сентябре 2018 г. введены в эксплуатацию 2 амбулаторно-поликлинические организации на 660 посещений в смену, больничная организация на 300 коек, 12 дошкольных образовательных организаций на 3080 мест, 5 общеобразовательных организаций на 4037 ученических мест.

### **Транспорт**

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-сентябре 2018 г. перевезено 15,1 млн. тонн грузов, что на 4,1 % больше, чем в январе-сентябре 2017 г.; грузооборот составил 4,6 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-сентября 2017 г. увеличился на 0,2 %.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-сентябрь 2018 г. перевезено 949,1 млн. человек, что составило 99,1 % к январю-сентябрю 2017 года.

### **Потребительский рынок товаров и услуг**

Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2018 г. составил 3414,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,1% больше, чем за январь-сентябрь 2017 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 91,2% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 8,8% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-сентябре 2017 г. - 90,0% и 10,0% соответственно). Торгующие организации за январь-сентябрь 2018 г. по сравнению с январем-сентябрем 2017 г. повысили оборот розничной торговли на 3,6%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 10,1%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия, приходилось 53,5% общего объема, на непродовольственные товары - 46,5%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 3,2%, непродовольственных товаров - на 1,0%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 октября 2018 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2017 г. на 2,3% и составили 30 дней.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. в сопоставимых ценах на 8,9% и составил 133,2 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-сентябрь 2018 г. оказано на 1318,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-сентября 2017 г. на 7,9%. Услуг бытового характера оказано на 39,8 млрд. рублей, или 94,5% к уровню января-сентября 2017 года.

### **Цены и тарифы**

В январе-сентябре 2018 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: сентябрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 102,8%.

Продукты питания с начала года (сентябрь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) подорожали в среднем на 1,9%.

Отмечался рост цен на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Выросли цены на репчатый лук - в 1,1 раза, капусту белокочанную - в 1,3 раза, морковь - в 1,4 раза, свеклу - 1,9 раз. На четверть выросли цены на лимоны, на 8,8% - на груши, на 2,4% - на яблоки и бананы. Вместе с тем цены на свежие помидоры и огурцы снизились на 51,4% и 63,3% соответственно, на виноград - на 6,9%.

В сентябре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. снижение цен отмечалось на многие наблюдаемые виды крупяных изделий: от 0,2% - на рис до 12,5% - на крупу гречневую.

На 2,4% снизились цены на яйца куриные, на 1,1% - на мед пчелиный, на 0,7% - на муку.

Алкогольные напитки подорожали в среднем на 2,2%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, условно отражающая



межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце сентября 2018 г. составила 4718,1 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2017 г. на 3,5%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-сентябре 2018 г. (сентябрь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) вырос на 3,2%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на топливо моторное. Так, газовое моторное топливо подорожало на 37,7%, дизельное топливо - на 11,0%, бензин автомобильный - на 9,5%.

Легковые автомобили подорожали на 4,1%, печатные издания - на 4,7%, медикаменты - на 6,2%, табачные изделия - на 6,4%.

В январе-сентябре 2018 г. (сентябрь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) цены и тарифы на услуги выросли в среднем на 3,1%.

Услуги санаториев и домов отдыха стали дороже на 16,2%, экскурсионные услуги - на 13,4%, ветеринарные услуги - на 5,8%.

Среди остальных наблюдаемых видов услуг на 2,4 - 2,8% подорожали услуги ремонта, пошива одежды, фотоателье, услуги химической чистки, прачечных, медицинские услуги, на 3,5% - услуги в сфере зарубежного туризма и отдыха.

В сентябре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке выросла в среднем на 6,2%, на вторичном рынке - на 3,0%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2018 г. (в % к декабрю 2017 г.) составил 112,3% против 107,5 % в сентябре 2017 года.

Рост цен наблюдался в производстве кокса и нефтепродуктов - на 31,1%, в производстве бумаги и бумажных изделий - на 12,3%, в производстве химических веществ и химических продуктов - на 9,7%, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 7,0%, в производстве кожи и изделий из кожи - на 7,4%, в производстве электрического оборудования - на 4,1%. В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов цены выросли - на 7,3%.

Снижение цен наблюдалось в производстве мебели на 0,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - на 0,7%.

При общем повышении цен в производстве пищевых продуктов на 2,1%, наибольшее повышение наблюдалось в производстве продуктов мукомольной и крупяной промышленности - на 10,6%, в переработке и консервировании рыбы, ракообразных и моллюсков - на 3,4%, в переработке и консервировании мяса и мясной пищевой продукции - на 2,4%, производство прочих пищевых продуктов - на 2,3%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в сентябре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. повысился на 5,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 4,1%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 2,8%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 8,7%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 6,0%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 1,5%.

#### **Денежные доходы населения**

В январе-сентябре 2018 г. по сравнению с январем-сентябрем 2017 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен, без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. №385-ФЗ (далее - ЕВ-2017), по предварительным данным уменьшились на 0,4%, с учетом ЕВ-2017 - на 0,7%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2018 г. составили 58,1 тыс. рублей и увеличились без учета ЕВ-2017 на 1,9%, с учетом ЕВ-2017 на 1,7%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за январь-сентябрь 2018 г., по предварительным данным, уменьшились по сравнению с январем-сентябрем 2017 года без учета ЕВ-2017 на 1,0%, с учетом ЕВ-2017 на 1,2%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе - августе 2018 г. составила 102966 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. на 13,4%.



Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - 119298 рублей, оптовую торговлю непродовольственными потребительскими товарами - 141596 рублей, производство нефтепродуктов - 161093 рубля, финансовую и страховую деятельность - 169478 рублей, рекламную деятельность - 170896 рублей, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 236759 рублей, добычу сырой нефти и природного газа - 543256 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях по производству кожи и изделий из кожи - 47480 рублей, по производству обуви - 50405 рублей, по обработке древесины и производству изделий из дерева - 53450 рублей, по производству текстильных изделий - 54562 рубля, по производству одежды - 66293 рубля. В гостиницах и предприятиях общественного питания среднемесячная заработная плата составила 49063 рубля, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 84896 рублей, в организациях строительства - 82569 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 88457 рублей.

### **Рынок труда**

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе - сентябре 2018 г. составила 7250 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7179 тыс. человек или 98,8% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в августе 2018 г. было занято: в организациях, осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность, в финансовых и страховых организациях и в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг - по 9%, в обрабатывающих производствах - 7%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 6%, в строительстве - 4%.

На конец сентября 2018 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 35,7 тыс. человек, из них 24,7 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с сентябрем 2017 г. уменьшилась на 3,4 тыс. человек, или на 8,7%, по сравнению с августом 2018 г. их численность увеличилась на 1,5 тыс. человек, или на 4,5%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. уменьшилась на 3,0 тыс. человек, или на 10,8%. По сравнению с августом 2018 г. их численность увеличилось на 0,1 тыс. человек, или на 0,5%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в сентябре 2018 г. составил 0,3%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,2%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец сентября 2018 г. составила 160,2 тыс. человек, из них 92,4 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 22 человека, что на 1,3% больше, чем в сентябре 2017 года.

Источник: 1. [http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/resources/d62161004623113387c5efedf3e35b80/Соц-эконом+положение+Москвы+е+2018+Пресс-выпуск+08\\_18.html](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/d62161004623113387c5efedf3e35b80/Соц-эконом+положение+Москвы+е+2018+Пресс-выпуск+08_18.html)

По итогам указанного периода отмечается постепенная стабилизация социально-экономических показателей.

### **3. Анализ тенденций рынка.**

При проведении настоящей оценки анализировалась динамика цен продажи и аренды офисного сегмента коммерческой недвижимости в г. Москва. Источник данных - Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY за период с января 2010 г. по декабрь 2018 г. В указанном источнике информации удельные стоимости показателей до декабря 2014 года указаны в долл. США. Для целей проведения анализа, указанные цены пересчитывались в национальную валюту по официальному курсу.

Данные о динамике изменения средних цен на рынке продажи и аренды офисного сегмента коммерческой недвижимости г. Москвы представлены в табл. 18 и табл. 20. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 3 и рис. 4.



Таблица 18.

**Данные о динамике средних цен продажи на рынке офисного сегмента  
коммерческой недвижимости г. Москвы**

Период	Средневесовая цена предложения, руб./кв. м без НДС
	Офисный сегмент
I квартал 2010	149 210
II квартал 2010	151 220
III квартал 2010	153 100
IV квартал 2010	164 330
I квартал 2011	158 940
II квартал 2011	176 430
III квартал 2011	189 730
IV квартал 2011	234 320
I квартал 2012	217 700
II квартал 2012	225 200
III квартал 2012	231 990
IV квартал 2012	225 320
I квартал 2013	220 510
II квартал 2013	182 050
III квартал 2013	167 270
IV квартал 2013	163 210
I квартал 2014	182 320
II квартал 2014	175 580
III квартал 2014	192 280
IV квартал 2014	299 590
I квартал 2015	315 000
II квартал 2015	315 000
III квартал 2015	267 500
IV квартал 2015	267 500
I квартал 2016	256 500
II квартал 2016	242 500
III квартал 2016	247 500
IV квартал 2016	285 000
I квартал 2017	285 000
II квартал 2017	320 000
III квартал 2017	305 000
IV квартал 2017	305 000
I квартал 2018	315 250
II квартал 2018	315 250
III квартал 2018	273 500
IV квартал 2018	273 500

Источник: 1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY за период с января 2010 г. по декабрь 2018 г.



Рис. 3. Динамика средних цен продажи на рынке офисного сегмента коммерческой недвижимости в г. Москва

Анализ динамики цен продажи на рынке офисного сегмента коммерческой недвижимости в г. Москва позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристики динамики рынка продажи для офисного сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Характеристики динамики рынка продажи для офисного сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	3,04	1,64
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	12,36	5,52
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост после точечного падения	1,31	2,52
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	падение	-9,88	3,58
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	15,79	12,95
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-6,52	4,37
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	рост	3,35	4,72
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	рост	1,56	3,64
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	падение	-5,68	3,67%

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 20.

Данные о динамике средних цен аренды на рынке офисного сегмента коммерческой недвижимости г. Москвы

Период	Средневесовая ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС и ОР)
	Офисный сегмент
I квартал 2010	13 730
II квартал 2010	15 350
III квартал 2010	16 840
IV квартал 2010	18 430
I квартал 2011	18 660
II квартал 2011	17 780
III квартал 2011	21 810
IV квартал 2011	23 430
I квартал 2012	21 770
II квартал 2012	22 520
III квартал 2012	24 800
IV квартал 2012	24 090



Период	Средневесовая ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС и ОР)
	Офисный сегмент
I квартал 2013	23 570
II квартал 2013	17 890
III квартал 2013	18 040
IV квартал 2013	18 220
I квартал 2014	28 290
II квартал 2014	27 320
III квартал 2014	25 310
IV квартал 2014	29 720
I квартал 2015	31 500
II квартал 2015	31 500
III квартал 2015	31 500
IV квартал 2015	26 500
I квартал 2016	28 750
II квартал 2016	28 850
III квартал 2016	28 000
IV квартал 2016	29 500
I квартал 2017	29 750
II квартал 2017	28 250
III квартал 2017	27 500
IV квартал 2017	27 750
I квартал 2018	30 250
II квартал 2018	32 250
III квартал 2018	30 000
IV квартал 2018	30 000

Источник: 1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY за период с января 2010 г. по декабрь 2018 г.



**Рис. 4. Динамика средних цен аренды на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва**  
 Анализ динамики цен аренды на рынке офисного сегмента коммерческой недвижимости в г. Москва позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристики динамики рынка аренды для офисного сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва представлены в табл. 21.

Таблица 21.

**Характеристики динамики рынка аренды для офисного сегмента  
рынка коммерческой недвижимости в г. Москва**

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	9,78	2,63
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	8,88	5,89
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	4,03	3,76
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	падение	-7,66	6,04
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	0,74	14,34
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-5,19	4,59
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	рост	0,48	2,55
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-6,54	2,75
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	падение	-0,9	3,59%

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции в офисном сегменте на рынке коммерческой недвижимости:

- продажа – снижение с темпом 5,68% в квартал;
- аренда – снижение с темпом 0,9% в квартал.

#### 4. Обзор рынка офисной недвижимости.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка производился на основе обзора рынка офисной недвижимости города Москвы по итогам IV квартала 2018 года, подготовленного Департаментом исследований и анализа рынка компании ILM - [www.ilm.ru](http://www.ilm.ru).

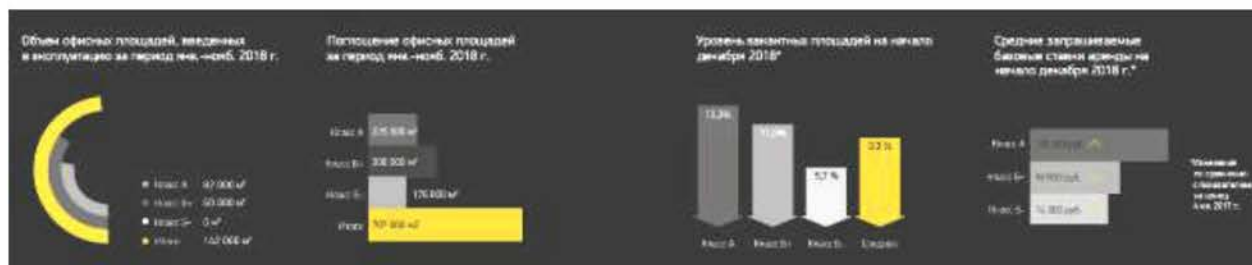
##### Основные показатели рынка офисной недвижимости

На протяжении последних двух лет на рынке офисной недвижимости наблюдаются крайне низкие объемы ввода новых объектов. По предварительным итогам объем ввода новых офисных центров в Москве остается на минимальных уровнях и за весь 2018 г. не превысит 167 тыс. кв. м. Это вновь обновляет антирекорд среди аналогичных значений прошлых 15 лет. Объем строящихся проектов, ввод которых запланирован на 2019 г., может превзойти объемы текущего года более чем в два раза, и составит около 400-450 тыс. кв. м.

С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 707 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом одиннадцати месяцев прошлого года, активность арендаторов несколько меньше.

В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади будут и дальше "вымываться" рынком.

С учетом дефицита крупных площадей, ожидается сохранение активности арендаторов в офисном сегменте.



Ввиду антирекордных темпов прироста предложения и стабильного спроса доля свободных офисных площадей продолжает свое снижение. Вакансия в целом по рынку планомерно снижалась каждый квартал и по итогам ноября достигла рекордных 9,3%.

В результате низких темпов нового строительства и снижения существующего предложения свободных площадей, средние запрашиваемые базовые ставки аренды показывали рост в течение всего 2018 г. В объектах класса А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на конец ноября достиг 26 200 руб. за кв. м в год.

На фоне главного тренда на рынке, связанного с низкими темпами нового строительства, условия «рынка арендатора» все больше сменяются условиями «рынка арендодателя». Все это говорит о том, что в 2019-2020 гг. в наиболее популярных локациях и субрынках рост ставок аренды продолжится.



### Предложение

По предварительным итогам 2018 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составит 20,6 млн. кв. м, из которых 22% относятся к офисам класса А (это 4,6 млн. кв. м), 37% соответствует объектам класса В+ (7,6 млн. кв. м) и остальные 41% (8,4 млн. кв. м) - классу В-. По сравнению с прошлым годом прирост предложения составил 1,1%, тогда как в 2017 г. общий объем предложения на рынке вырос на 2,1%.

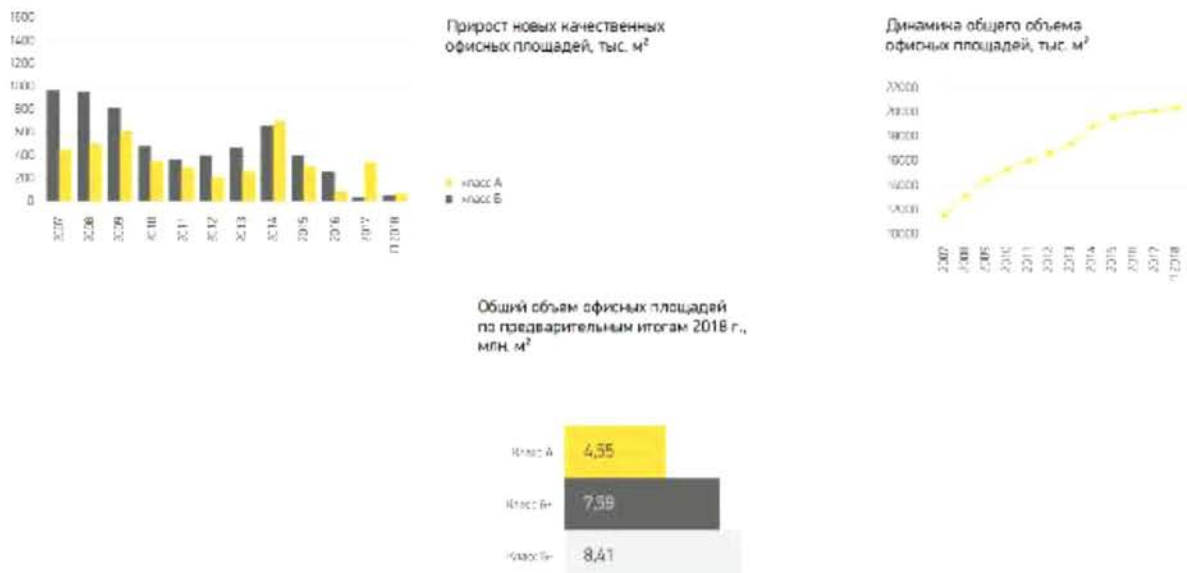
В течение двух месяцев последнего квартала в эксплуатацию было введено 47,6 тыс. кв. м офисных площадей, представленными двумя зданиями: БЦ «Амальтея» (офисной площадью 35 тыс. кв. м) на территории инновационного центра Сколково и ТОЦ «Галерея 76» (офисной площадью 12,6 кв. м). Всего за одиннадцать месяцев 2018 г. было введено 142 тыс. кв. м офисных площадей. Таким образом, существующие темпы прироста нового предложения продолжают отражать сложившийся на московском рынке недвижимости дефицит ввода новых объектов.

В условиях переноса сроков строительства по ранее заявленным к вводу объектам на более поздние периоды, до конца года на рынок будет введено еще не более 25 тыс. кв. м новых офисных площадей. Следовательно, объем ввода новых офисных центров в Москве остается на минимальных уровнях и за весь 2018 г. не превысит 167 тыс. кв. м, что составляет менее половины объема нового строительства прошлого года. Это вновь обновляет антирекорд среди аналогичных значений прошлых 15 лет на рынке офисной недвижимости Москвы.

На протяжении последних двух лет на рынке офисной недвижимости наблюдается крайне низкие объемы ввода новых объектов. Это связано с тем что, начиная с 2014 года, многие проекты были заморожены на стадии получения ГПЗУ, их строительство было нецелесообразно ввиду высокой вакантности. Восстановление рынка началось только с середины 2017 г.

Объем строящихся проектов, ввод которых запланирован на 2019 г., может превзойти объемы текущего года более чем в два раза, и составит около 400-450 тыс. кв. м.

По-прежнему сохраняется высокая вероятность переноса ввода уже заявленных объектов на 2019 г. на более поздние сроки. Однако, в текущем году ряд крупных девелоперов решились воспользоваться возможностями вступления рынка в новый цикл и заявили о начале строительства новых объектов или реконструкции существующих. И в течение ближайших двух-трех лет (а именно столько в среднем составляет девелоперский цикл проекта) ожидается выход на рынок новых офисных объектов и увеличение темпов прироста нового строительства до 600 тыс. кв. м, которые позволят сбалансировать соотношение спроса и предложения.



### Спрос

С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 707 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом одиннадцати месяцев прошлого года, активность арендаторов несколько меньше. Чистое поглощение снизилось на 8%. Однако, стоит заметить, что наибольший объем от годового чистого поглощения 2017 г. был сформирован последним кварталом, когда на рынке было закрыто несколько крупных сделок, в том числе в объектах, реализованных еще до ввода в эксплуатацию.

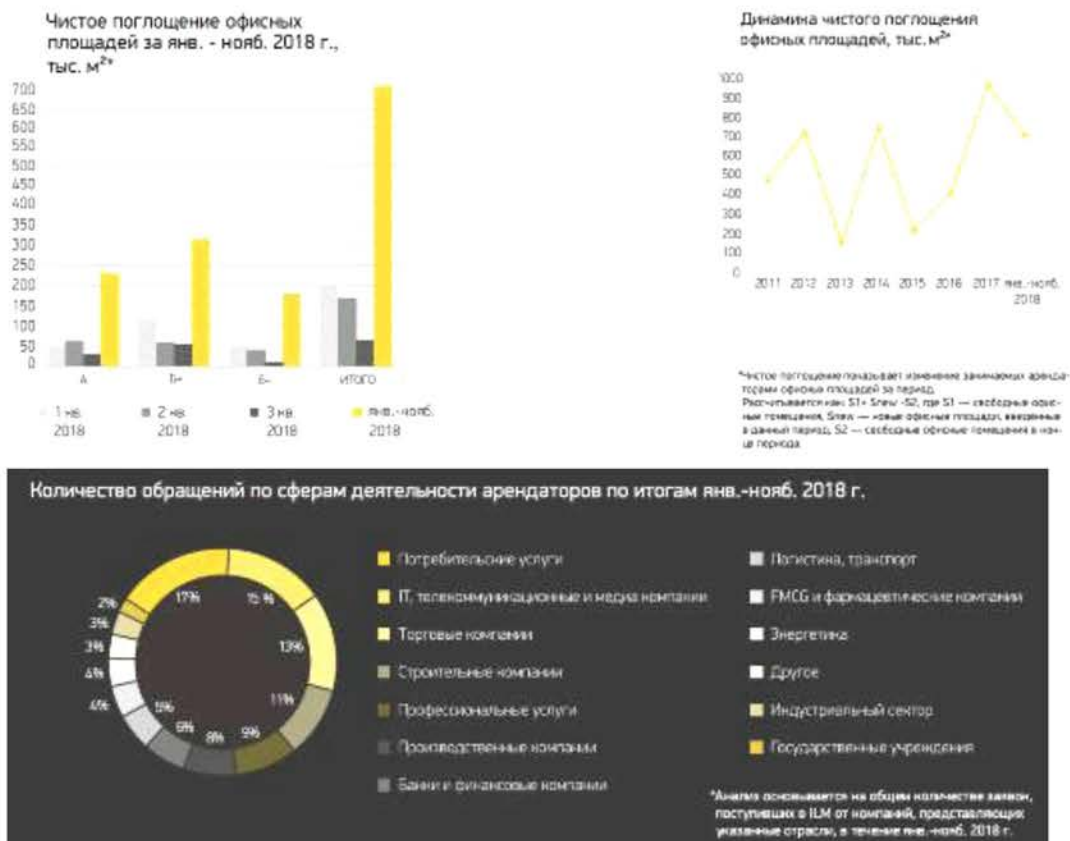
Четвертый квартал 2018 г. также показал увеличение объемов чистого поглощения. Темпы поглощения в первые два месяца последнего квартала достигли 244 тыс. кв. м и по сравнению с предыдущими кварталами текущего года оказались максимальными.



Самый большой объем чистого поглощения за весь период одиннадцати месяцев зафиксирован в объектах класса В+. За счет немалого количества сделок, суммарное чистое поглощение за одиннадцать месяцев к концу ноября составило 306 тыс. кв. м. В классе А объем чистого поглощения за период двух первых месяцев 4 квартала увеличился на 87 тыс. кв. м. Таким образом, суммарное значение показателя по итогам одиннадцати месяцев равно 225 тыс. кв. м.

В классе В-, после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 г., объемы чистого поглощения приобрели в 2017 г. положительное значение. Эта тенденция продолжилась и закрепились в нынешнем году. Поглощение здесь было положительным в течение всех кварталов и по итогам ноября достигло 176 тыс. кв. м.

Из структуры и динамики общего объема чистого поглощения видно, что спрос на офисы класса А и В+ остается стабильным и по-прежнему по большей части формируется за счет переездов арендаторов в объекты данного класса. Пользуясь открывшимися в последние годы возможностями по аренде офисов по снизившимся ставкам, компании реализовывают новые проекты и переезжают в высококачественные офисы.



С развитием Московского центрального кольца, а также строительством новых станций метро и улучшения транспортной доступности, наблюдается увеличение популярности объектов, ранее находившихся в отдалении от ЦАО. С учетом дефицита крупных качественных площадей, арендаторы все больше обращают внимание на объекты, ранее не попадавшие в короткие списки потенциальных резидентов. По предварительным итогам 2018 г. почти 75% от общего объема чистого поглощения офисных площадей приходится на районы за пределами ЦАО. Самое высокое значение показателя в такой локации зафиксировано в районах «ЗАО после ЧТК», «ЮЗАО после ЧТК» и «ЮАО до ЧТК». На их долю приходится 35% от общего объема чистого поглощения по всей Москве за одиннадцать месяцев.

Рассматривая распределение спроса по профилю компаний, лидерами по количеству поступающих запросов по аренде/покупке офисов по-прежнему являются компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 17% от всех поступающих запросов. По итогам четырех кварталов увеличилось количество запросов от представителей IT сектора, на 3 п.п. до 15%.

По итогам последних кварталов можно отметить повысившийся спрос на офисные помещения в объектах, находящихся в стадии строительства. Многие арендаторы стараются выстраивать горизонт планирования на 3-5 лет, что обуславливает их интерес к данным площадкам для будущего размещения офиса.

В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади в наиболее востребованных объектах и локациях



будут и дальше "вымываться" рынком. С учетом дефицита крупных площадей, ожидается сохранение активности арендаторов в офисном сегменте.

#### Вакантные площади

Ввиду антирекордных темпов прироста предложения и стабильного спроса доля свободных офисных площадей продолжает свое снижение. По итогам одиннадцати месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства почти в 5 раз. В результате этого вакансия в целом по рынку планомерно снижалась каждый квартал и на начало декабря достигла рекордных 9,3%. По сравнению с началом года объем не востребовавшихся площадей сократился на 2 п.п. В течение первых двух месяцев последнего квартала доля незанятых помещений уменьшилась на 1 п.п. Таким образом, на данный момент свободными остаются 1,9 млн. кв. м офисных площадей.

В течение 2018 г. уровень свободных площадей снизился во всех классах.

Начиная со 2 квартала кризисного 2015 г. доля не востребовавшихся помещений класса A/V+ в Москве сократилась в среднем на 50%. Совокупный объем вакантных площадей класса A и V+ на конец ноября составил 1,4 млн. кв. м: на офисы объектов класса A приходится 0,6 млн. кв. м, на класс V+ - 0,8 млн. кв. м.

В объектах класса A динамика изменения уровня вакантных площадей в течение года была неравномерной.

После сильного сокращения объемов свободных помещений в первом полугодии, в 3 квартале снижение показателя остановилось. Тем не менее, начиная с 4 квартала, показатель вновь показал понижающую динамику и за период октябрь-ноябрь уменьшился на 1,2 п.п. Таким образом, доля пустующих помещений по сравнению с началом года здесь уменьшилась на 3,3 п.п. и на начало декабря составила 13,3%, приблизившись к уровню середины 2012 г.

В классе V+ благодаря стабильному положительному чистому поглощению уровень вакантности продолжил тенденцию стабильного снижения. На начало декабря доля свободных помещений здесь достигла 11%. Именно в объектах данного класса, как и в предыдущем году, зафиксировано наибольшее снижение показателя в течение года. По сравнению с концом 2017 г. разница составила 3,5 п.п. Здесь значение уровня вакантных площадей постепенно приближается к равновесному 10%, и в 2019 г. рынок офисных помещений данного класса будет достигать баланса спроса и предложения. В офисах класса A рынок продолжит выравниваться.

В объектах класса B- на фоне растущего положительного чистого поглощения объем свободных площадей продолжил сокращаться. В течение двух первых месяцев последнего квартала доля незанятых помещений здесь снизилась на 0,9 п.п. и на начало декабря составила 5,7%. По сравнению с началом года показатель уменьшился на 2,3 п.п.

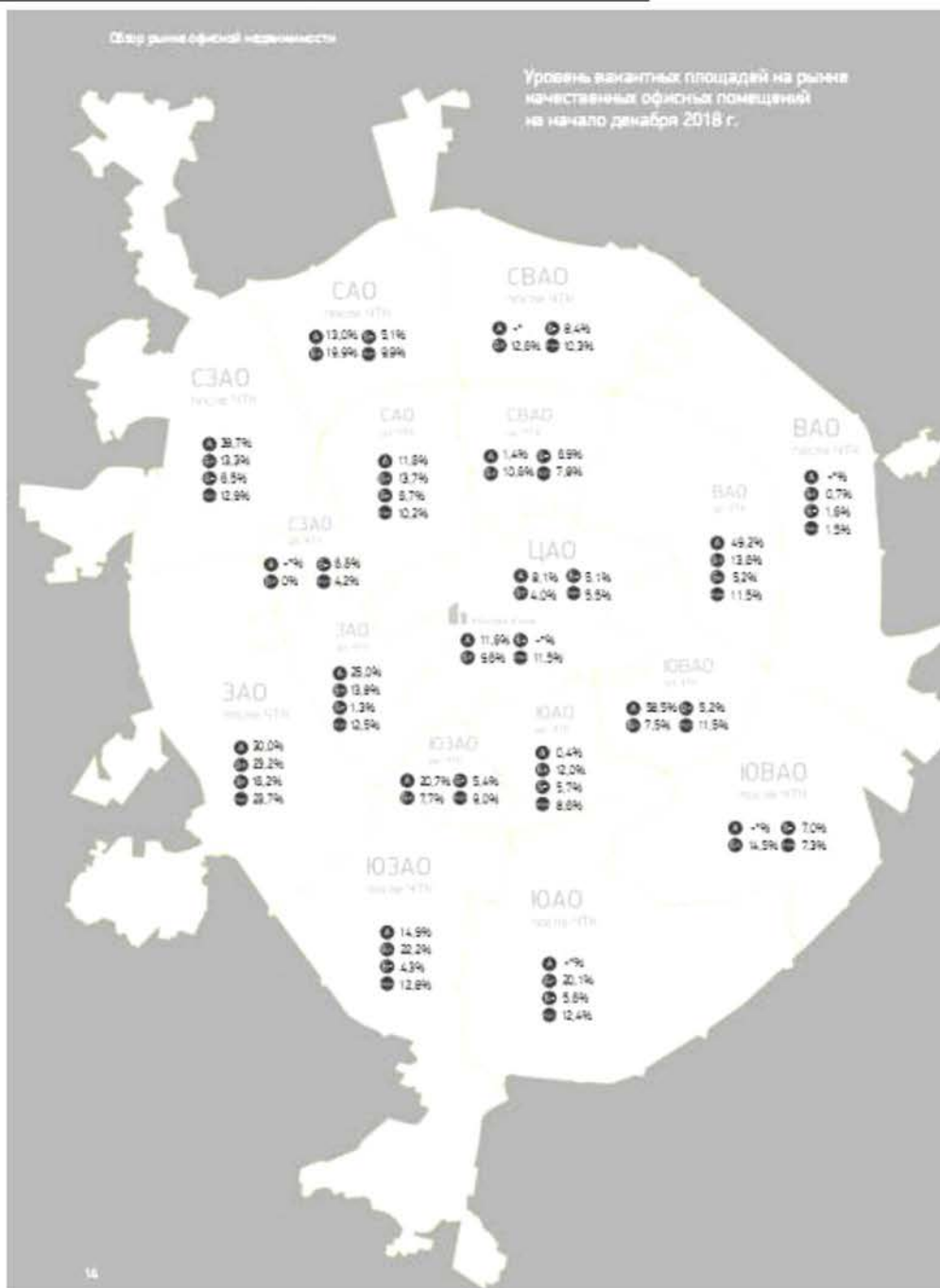
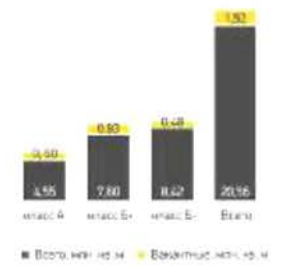
Свободные качественные офисы в настоящее время представлены во всех районах Москвы. Тем не менее, в некоторых субрынках показатель очень отличается от среднерыночных значений. Один из самых низких уровней вакантных площадей относится к «ЦАО». Здесь доля незанятых помещений остается стабильной на протяжении последнего года, не превышая значение 10%. В течение четырех кварталов показатель снизился на 2,2 п.п. и по итогам ноября составил 5,5%.

В ММДЦ "Москва-Сити" совокупная площадь незанятых офисов на начало декабря составила около 134 тыс. кв. м. По сравнению с концом прошлого года показатель снизился на 4,4 п.п. и составил 11,5%. "Москва-Сити" привлекает не только коммерческие, но и государственные структуры, ставящие перед собой цель консолидировать свои подразделения, оптимизировать бизнес-процессы и разместить сотрудников в новых эффективных помещениях. Поэтому с учетом наметившегося дефицита больших вакантных площадей в бизнес-центрах класса A, Москва-Сити со своими высотными зданиями, инфраструктурой и транспортной доступностью будет привлекать все больше и больше потенциальных арендаторов.

В структуре предложения высококлассных помещений дефицит больших качественных помещений продолжает усиливаться. Спрос все больше превосходит предложение, а в условиях низкого ввода новых площадей, данная тенденция будет только укрепляться. Крупным компаниям, которые стремятся оптимизировать свои занимаемые площади и консолидировать их в одном объекте, становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. Это может привести к старту нового строительства и разморозке площадок под офисные объекты build-to-suit, которые со стороны крупных компаний становятся все более востребованными.



Объем вакантных площадей на начало декабря 2018 г., млн. м²





### Ставки аренды

В результате низких темпов нового строительства и снижения существующего предложения свободных площадей, средние запрашиваемые базовые ставки аренды показывали рост в течение всего 2018 г.

В объектах класса А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды в течение одиннадцати месяцев вырос на 5% и на начало декабря достиг 26 200 руб. за кв. м в год. В долларовом выражении арендные ставки на начало декабря равны \$395 за кв. м в год. Столь значительный рост ставок в классе А объясняется не только повышением ставок аренды в зданиях с популярной локацией, но и закрытием ряда крупных сделок в объектах, где ставка аренды была чуть ниже среднерыночной, что повлияло на структуру предложения.

В классе В+ средние ставки аренды, после стабилизации в 3 квартале, в 4 квартале возобновили свой рост. По сравнению с концом прошлого года повышение средней стоимости аренды здесь составило 5,5%. На начало декабря средний уровень базовых запрашиваемых ставок аренды здесь составил 16 900 руб. за кв. м.

В классе В- динамика ставок аренды в течение года показывала разнонаправленную динамику. После снижения во 2 квартале года за счет ухода предложений в центральных локациях, в 3 квартале ставки вновь показали рост. В первые два месяца 4 квартала положительная динамика не получила своего продолжения. Тем не менее, если говорить о годовой динамике, то средний уровень базовых запрашиваемых ставок аренды в объектах класса В- вырос на 1,5% и на начало декабря составил 14 200 руб. за кв. м в год.

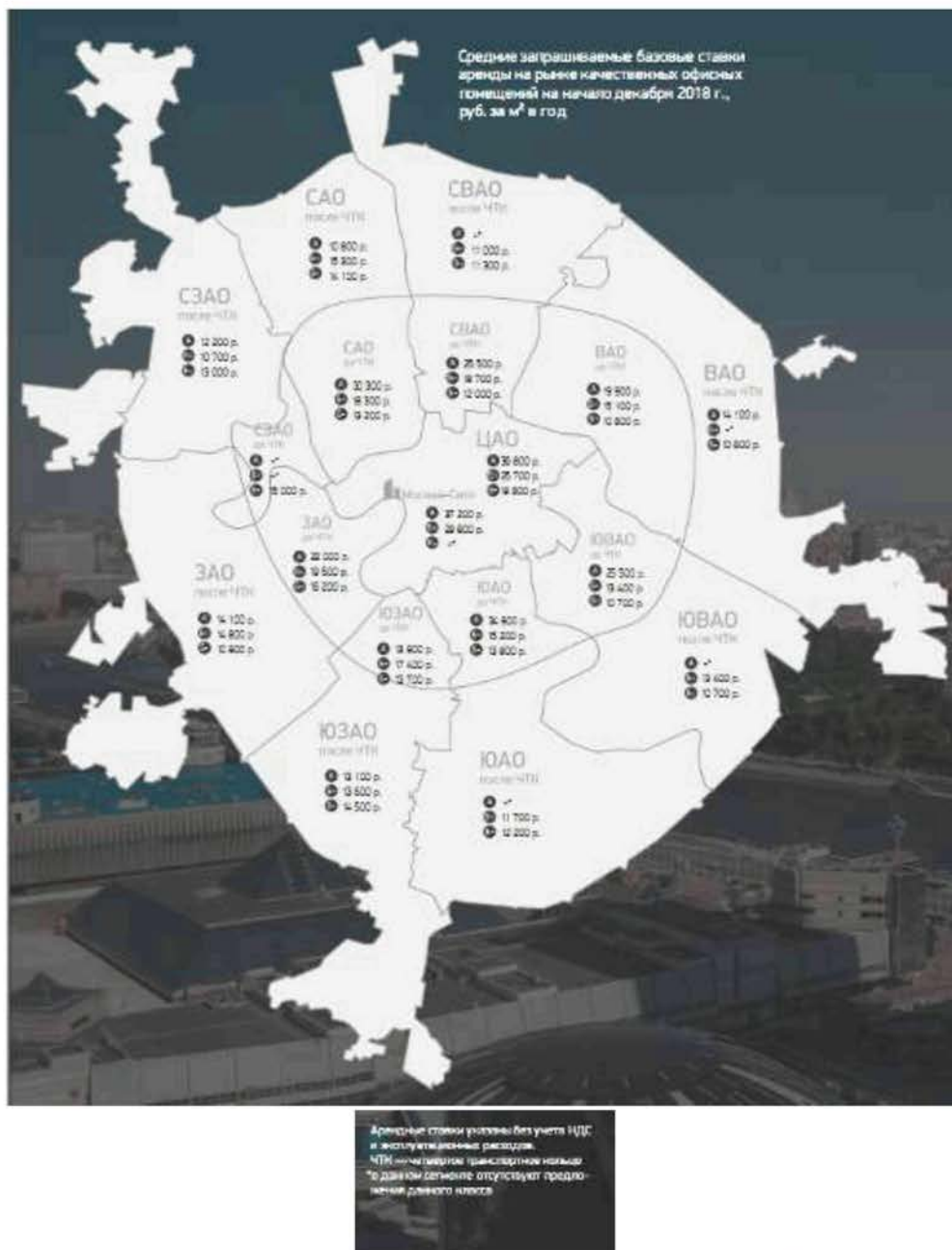
На фоне наметившегося дефицита качественных площадей наблюдается все меньшая готовность многих собственников идти на уступки арендаторам. Если же арендодатели и готовы обсуждать более гибкие условия аренды, то только с крупными или известными на рынке компаниями. Более того, ввиду главного тренда на рынке, связанного с низкими темпами нового строительства, условия «рынка арендатора» все больше сменяются условиями «рынка арендодателя».

Все это говорит о том, что в 2019-2020 гг. в наиболее популярных локациях и субрынках рост ставок аренды продолжится.



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в разрезе площадей на начало декабря 2018 г.

Площ. до, кв. м. (интервал)	Средний уровень	до 100 м²	100-200 м²	200-500 м²	500-1000 м²	1000-3000 м²
класс А	26 200р.	37 400р.	34 600р.	29 400р.	23 100р.	24 200р.
класс В+	16 900р.	18 100р.	17 000р.	17 000р.	16 400р.	16 100р.
класс В-	14 800р.	15 100р.	14 300р.	14 300р.	14 500р.	13 600р.



Источник: 1. <https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-predvaritelnye-itogi-2018-goda>

**5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов**

*В целом, тенденции на рынках продажи и аренды коммерческой недвижимости региона следующие: в сегменте офисной недвижимости в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в снижении цен.*

**2.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты недвижимости**

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты недвижимости. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов недвижимости.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов недвижимости. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н.,



Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода,

степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, представлено в табл. 22.

Таблица 22.

#### Определение сегмента рынка для объектов недвижимости

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
2	В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщиков.

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 22 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты). Исходные условия локализации представлены в табл. 23.

Таблица 23.

#### Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 (г. Москва)
Характеристики местоположения	ТЗ зона определялась с учетом привязки к станциям метро «Комсомольская», «Красные Ворота», «Бауманская» и «Авиамоторная» соответственно
Адресный ориентир	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24; г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2
Физические характеристики	высококласные офисы в зданиях бизнес-центров класса «А» и «В+» соответственно; машино-места в подземном паркинге
Тип объектов	
Этаж расположения	не локализовался
Общая площадь	не локализовалась
Тех. состояние здания	хорошее состояние
Состояние отделки	с отделкой

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о



продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 23 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении.

На указанных в Приложении ресурсах актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

### 2.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа для офисных помещений представлено в табл. 24 – табл. 31. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 24.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
<b>Для объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24</b>	
Объект анализа 1	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 2	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 3	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 4	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 5	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 6	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 7	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 8	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 9	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 10	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 11	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 12	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 13	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 14	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 15	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 16	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 17	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 18	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 19	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 20	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 21	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 22	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 23	помещение, назначение: нежилое
<b>Для объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2</b>	
Объект анализа 1	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 2	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 3	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 4	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 5	помещение, назначение: нежилое

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект анализа 6	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 7	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 8	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 9	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 10	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 11	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 12	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 13	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 14	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 15	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 16	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 17	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 18	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 19	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 20	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 21	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 22	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 23	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 24	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 25	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 26	помещение, назначение: нежилое
Объект анализа 27	помещение, назначение: нежилое

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 25.

## Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Для объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	
Объект анализа 1	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6
Объект анализа 2	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6
Объект анализа 3	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6
Объект анализа 4	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6
Объект анализа 5	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6
Объект анализа 6	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6
Объект анализа 7	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 18, стр. 1
Объект анализа 8	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 18, стр. 1
Объект анализа 9	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 18, стр. 1
Объект анализа 10	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 18, стр. 1
Объект анализа 11	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 18, стр. 1
Объект анализа 12	г. Москва, Басманный тупик, д. 6А, стр. 1
Объект анализа 13	г. Москва, Басманный тупик, д. 6А, стр. 1
Объект анализа 14	г. Москва, Басманный тупик, д. 6А, стр. 1
Объект анализа 15	г. Москва, Басманный тупик, д. 6А, стр. 1
Объект анализа 16	г. Москва, Басманный тупик, д. 6А, стр. 1
Объект анализа 17	г. Москва, Басманный тупик, д. 6А, стр. 1
Объект анализа 18	г. Москва, Басманный тупик, д. 6А, стр. 1
Объект анализа 19	г. Москва, Басманный тупик, д. 6А, стр. 1



Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 20	г. Москва, Басманный тупик, д. 6А, стр. 1
Объект анализа 21	г. Москва, Нижняя Красносельская улица, д.35, с. 48
Объект анализа 22	г. Москва, Нижняя Красносельская улица, д.35, с. 48
Объект анализа 23	г. Москва, Нижняя Красносельская улица, д.35, с. 48
<b>Для объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2</b>	
Объект анализа 1	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 2	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 3	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 4	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 5	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 6	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 7	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 8	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 9	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 10	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 11	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 12	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 13	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 14	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 15	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 16	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 17	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 18	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 19	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 20	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 21	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 22	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 23	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 24	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 25	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 26	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)
Объект анализа 27	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)

Источник: 1. Анализ Оценка.

Таблица 26.

## Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от ближайшего метро, мин. пешком
<b>Для объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24</b>			
Объект анализа 1	ТЗ № 1	ТЗ зона определялась с учетом привязки к станциям метро «Комсомольская», «Красные Ворота», «Бауманская»	6 (входит диапазон удаления 5-10 мин)
Объект анализа 2	ТЗ № 1	ТЗ зона определялась с учетом привязки к станциям метро «Комсомольская», «Красные Ворота», «Бауманская»	6 (входит диапазон удаления 5-10 мин)
Объект анализа 3	ТЗ № 1	ТЗ зона определялась с учетом привязки к станциям метро «Комсомольская», «Красные Ворота», «Бауманская»	6 (входит диапазон удаления 5-10 мин)
Объект анализа 4	ТЗ № 1	ТЗ зона определялась с учетом привязки к станциям метро «Комсомольская», «Красные Ворота», «Бауманская»	6 (входит диапазон удаления 5-10 мин)







Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 27.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
<b>Для объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24</b>						
Объект анализа 1	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	7/9	500,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 2	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	7/9	500,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 3	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	6/9	900,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 4	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	6/9	900,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 5	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	6/9	900,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 6	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	8/9	1 034,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 7	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	выше первого/5	121,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 8	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	выше первого/5	210,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 9	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	выше первого/5	297,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 10	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	выше первого/5	515,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 11	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	выше первого/5	728,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 12	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	выше первого/6	122,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 13	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	выше первого/6	212,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 14	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	выше первого/6	300,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 15	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	выше первого/6	520,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 16	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	выше первого/6	735,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 17	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	выше первого/6	1 273,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 18	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	выше первого/6	1 800,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 19	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	1-6/6	10 255,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 20	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	1-6/6	14 500,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 21	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	3/9	102,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 22	высококласные офисы (офисы класса «В»)	встроенное помещение	3/9	136,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 23	высококласные	встроенное	3/9	164,0	хорошее состояние	с отделкой



Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
	офисы (офисы класса «В»)	помещение				
<b>Для объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2</b>						
Объект анализа 1	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	3, 13/16	1 569,5	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 2	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	5/16	844,5	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 3	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	3/16	791,5	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 4	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	13/16	778,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 5	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	13, 14, 15/16	2 314,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 6	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	11/16	368,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 7	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	11/16	397,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 8	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	10/16	446,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 9	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	10/16	446,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 10	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	10/16	466,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 11	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	11/16	517,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 12	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	14/16	764,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 13	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	3/16	770,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 14	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	13/16	770,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 15	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	15/16	772,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 16	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	13/16	778,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 17	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	3/16	792,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 18	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	3/16	846,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 19	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	11/16	911,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 20	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	11/16	911,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 21	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	10/16	913,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 22	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	3/16	930,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 23	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	10-11/16	1 430,0	хорошее состояние	с отделкой

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 24	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	14-15/16	1 536,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 25	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	10-11/16	1 824,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 26	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	14-15/16	2 314,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 27	высококласные офисы (офисы класса «А»)	встроенное помещение	3-15/16	3 106,0	хорошее состояние	с отделкой

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Для объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24				
Объект анализа 1	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 2	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 3	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 4	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 5	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 6	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 7	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 8	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 9	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 10	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 11	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 12	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 13	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 14	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 15	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 16	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 17	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 18	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 19	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 20	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)





Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
	объявлениях)	(длинный ДА)	объявлениях)	объявлениях)
Объект анализа 26	н/д (не указано в объявлениях)	аренда отсутствует (свободное)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)
Объект анализа 27	н/д (не указано в объявлениях)	аренда отсутствует (свободное)	н/д (не указано в объявлениях)	н/д (не указано в объявлениях)

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 29.

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа**

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
----------------	---

Для объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Объект анализа 1	отсутствует
Объект анализа 2	отсутствует
Объект анализа 3	отсутствует
Объект анализа 4	отсутствует
Объект анализа 5	отсутствует
Объект анализа 6	отсутствует
Объект анализа 7	отсутствует
Объект анализа 8	отсутствует
Объект анализа 9	отсутствует
Объект анализа 10	отсутствует
Объект анализа 11	отсутствует
Объект анализа 12	отсутствует
Объект анализа 13	отсутствует
Объект анализа 14	отсутствует
Объект анализа 15	отсутствует
Объект анализа 16	отсутствует
Объект анализа 17	отсутствует
Объект анализа 18	отсутствует
Объект анализа 19	отсутствует
Объект анализа 20	отсутствует
Объект анализа 21	отсутствует
Объект анализа 22	отсутствует
Объект анализа 23	отсутствует

Для объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Объект анализа 1	отсутствует
Объект анализа 2	отсутствует
Объект анализа 3	отсутствует
Объект анализа 4	отсутствует
Объект анализа 5	отсутствует
Объект анализа 6	отсутствует
Объект анализа 7	отсутствует
Объект анализа 8	отсутствует
Объект анализа 9	отсутствует
Объект анализа 10	отсутствует
Объект анализа 11	отсутствует
Объект анализа 12	отсутствует
Объект анализа 13	отсутствует
Объект анализа 14	отсутствует
Объект анализа 15	отсутствует



Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект анализа 16	отсутствует
Объект анализа 17	отсутствует
Объект анализа 18	отсутствует
Объект анализа 19	отсутствует
Объект анализа 20	отсутствует
Объект анализа 21	отсутствует
Объект анализа 22	отсутствует
Объект анализа 23	отсутствует
Объект анализа 24	отсутствует
Объект анализа 25	отсутствует
Объект анализа 26	отсутствует
Объект анализа 27	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 30.

## Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
<b>Для объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24</b>		
Объект анализа 1	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 2	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 3	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 4	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 5	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 6	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 7	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 8	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 9	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 10	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 11	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 12	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 13	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 14	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 15	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 16	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 17	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 18	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 19	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 20	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 21	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 22	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 23	без существенных преимуществ	нет
<b>Для объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2</b>		
Объект анализа 1	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 2	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 3	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 4	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 5	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 6	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 7	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 8	без существенных преимуществ	нет

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Объект анализа 9	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 10	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 11	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 12	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 13	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 14	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 15	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 16	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 17	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 18	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 19	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 20	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 21	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 22	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 23	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 24	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 25	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 26	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 27	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 31.

## Данные о стоимости объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб. с учетом НДС	Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м. с учетом НДС
Для объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24		
Объект анализа 1	97 850 000	195 700
Объект анализа 2	130 450 000	260 900
Объект анализа 3	147 960 000	164 400
Объект анализа 4	187 018 200	207 798
Объект анализа 5	143 370 000	159 300
Объект анализа 6	243 413 940	235 410
Объект анализа 7	21 659 000	179 000
Объект анализа 8	37 590 000	179 000
Объект анализа 9	53 163 000	179 000
Объект анализа 10	92 185 000	179 000
Объект анализа 11	130 312 000	179 000
Объект анализа 12	21 838 000	179 000
Объект анализа 13	37 948 000	179 000
Объект анализа 14	53 700 000	179 000
Объект анализа 15	93 080 000	179 000
Объект анализа 16	131 565 000	179 000
Объект анализа 17	227 867 000	179 000
Объект анализа 18	322 200 000	179 000
Объект анализа 19	2 675 529 500	260 900
Объект анализа 20	3 190 000 000	220 000
Объект анализа 21	23 970 000	235 000
Объект анализа 22	34 897 600	256 600
Объект анализа 23	38 540 000	235 000
	МИН	159 300
	МАКС	260 900



Объект анализа	Цена объекта анализа, руб. с учетом НДС	Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м. с учетом НДС
	среднее	199 087
	медиана	179 000
	стандартное отклонение	32 334
<u>Коэффициент вариации</u> – наиболее универсальный показатель, отражающий степень разбросанности значений независимо от их масштаба и единиц измерения. Коэффициент вариации измеряется в процентах и может быть использован для сравнения вариации различных процессов и явлений.		16.24
<b>Для объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2</b>		
Объект анализа 1	207 174 000	132 000
Объект анализа 2	100 300 000	118 769
Объект анализа 3	102 736 700	129 800
Объект анализа 4	100 984 400	129 800
Объект анализа 5	300 400 888	129 819
Объект анализа 6	83 272 600	226 284
Объект анализа 7	131 990 000	332 469
Объект анализа 8	113 280 000	253 991
Объект анализа 9	181 944 200	407 947
Объект анализа 10	190 098 000	407 936
Объект анализа 11	202 830 200	392 321
Объект анализа 12	99 167 200	129 800
Объект анализа 13	99 946 000	129 800
Объект анализа 14	99 946 000	129 800
Объект анализа 15	100 205 600	129 800
Объект анализа 16	100 984 400	129 800
Объект анализа 17	102 801 600	129 800
Объект анализа 18	149 000 000	176 123
Объект анализа 19	191 431 400	210 133
Объект анализа 20	357 398 400	392 314
Объект анализа 21	316 228 200	346 362
Объект анализа 22	145 590 000	156 548
Объект анализа 23	495 305 000	346 367
Объект анализа 24	199 372 800	129 800
Объект анализа 25	631 772 000	346 366
Объект анализа 26	300 357 200	129 800
Объект анализа 27	403 158 800	129 800
	мин	118 769
	макс	407 947
	среднее	214 946
	медиана	132 000
	стандартное отклонение	109 678
<u>Коэффициент вариации</u> – наиболее универсальный показатель, отражающий степень разбросанности значений независимо от их масштаба и единиц измерения. Коэффициент вариации измеряется в процентах и может быть использован для сравнения вариации различных процессов и явлений.		51,03

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Коэффициент вариации, который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 30% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 30%, то совокупность считается однородной;



- если больше 30%, то – неоднородной.

Анализ данных представленных в табл. 31 показывает следующее:

*Для объектов анализа объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24*

1. Удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, находится в интервале от 159 300 руб./кв. м до 260 900 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

2. Рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа для объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, в целом свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации составляет 16,24%, что показывает средний разброс (рассеивание) значений признака (удельной цены) в совокупности (выборке).

При этом необходимо отметить, что по одним и тем же адресам, отмечаются существенные отклонения по ценам предложений, а именно:

- цены предложений по продаже офисов по адресу: г. Москва, ул. Бауманская, д. 6, находятся в диапазоне от 159 300 руб./кв. м до 260 900 руб./кв. м, для схожих объектов (офисных помещений, готовых к въезду (с отделкой), расположенных в одном здании класса «В+»). Коэффициент вариации для объектов – анализа по указанному адресу составляет 19,46% (верхняя граница средней степени рассеивания (разброса) данных выборки, близко к значительному рассеиванию).

- цены предложений по продаже офисов по адресу: г. Москва, Басманный тупик, д. 6А, стр. 1, находятся в диапазоне от 179 000 руб./кв. м до 260 900 руб./кв. м, для схожих объектов (офисных помещений, готовых к въезду (с отделкой), расположенных в одном здании класса «В+»). Коэффициент вариации для объектов – анализа по указанному адресу составляет 15,0% (средняя степень рассеивания (разброса) данных выборки).

*Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют средний и даже близкий к значительному разброс значений признака выборки (удельных цен продаж), который в целом свидетельствует об однородности выборки, но при этом для применения данных, указанных в выборке требует выявления дополнительных факторов (характеристик), влияющих на разброс значений удельных цен, которые не отражены в объявлениях по продаже объектов.*

*Для объектов анализа объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2*

1. Удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, находится в интервале от 118 769 руб./кв. м до 407 947 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

2. Рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа для объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, свидетельствует о неоднородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации превышает 33%, что показывает существенный разброс значений признака (удельной цены) в совокупности (выборке).

*Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют существенный разброс значений признака выборки (удельных цен продаж), который свидетельствует о неоднородности выборки и соответственно не корректности применения данных выборки.*

*Основополагающим признаком существенного отклонения (разброса) цен предложений объектов анализа для объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, наиболее вероятно является фактор наличия/отсутствия арендатора. Условия аренды для цен предложений с Арендаторами не указаны в объявлениях. Посредством телефонных переговоров с собственниками данных помещений, данная информация так же не была предоставлена в виду конфиденциальности информации по мнению собственника.*

*Отсутствие данных по условиям аренды для объектов – анализа с Арендаторами, затрудняет проведение соответствующих корректировок в части отличия данного фактора, как относительно оцениваемого объекта, так и относительно объектов анализа без Арендаторов.*

Описание объектов анализа для машино-мест представлено в табл. 32. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к



настоящему Отчету.

Таблица 32.

## Описание объектов анализа для машино-мест

Объект анализа	Характеристика объекта			
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
Объект 1	машино-место (в подземном паркинге)	г. Москва, набережная Академика Туполева, д. 15	13,8	897 750
Объект 2	машино-место (в подземном паркинге)	г. Москва, набережная Академика Туполева, д. 15, корпус Г	18,5	1 900 000
Объект 3	машино-место (в подземном паркинге)	г. Москва, Спартаковская площадь, д. 14 с. 4	14,3	2 950 000
Объект 4	машино-место (в подземном паркинге)	г. Москва, набережная Академика Туполева, д. 15	14,0	1 099 000
Объект 5	машино-место (в подземном паркинге)	г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 16	12,0	1 100 000
			мин	897 750
			макс	2 950 000
			среднее	1 589 350
			медиана	1 100 000
			стандартное отклонение	852 363
<p><u>Коэффициент вариации</u> – наиболее универсальный показатель, отражающий степень разбросанности значений независимо от их масштаба и единиц измерения. Коэффициент вариации измеряется в процентах и может быть использован для сравнения вариации различных процессов и явлений.</p>				53,63

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Коэффициент вариации, который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 30% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 30%, то совокупность считается однородной;
- если больше 30%, то – неоднородной.

Анализ данных представленных в табл. 32 показывает следующее:

1. Цены предложений к продаже объектов в сегменте рынка (машино-мест), к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (машино-места), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, находится в интервале от 897 750 руб./м. м до 2 950 000 руб./м. м. с учетом НДС. Интервал арендных ставок указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

2. Рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа для машино-мест, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, свидетельствует о неоднородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации превышает 30%, что показывает существенный разброс значений признака (удельной цены) в совокупности (выборке).

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют существенный разброс значений признака выборки (удельных цен продаж), который свидетельствует о неоднородности выборки и соответственно не корректности применения данных выборки.

#### 2.2.4. Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде (арендным ставкам)

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде (арендным ставкам) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

Необходимо отметить, что цена предложений к аренде указана без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов и не включает оплату коммунальных услуг.

Результаты анализа предложений арендных ставок офисных помещений приведены в табл. 33.

Таблица 33.

## Результаты анализа предложений арендных ставок офисных помещений

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес) / этаж	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год без учета НДС	Удаление от метро, мин. пешком	Примечание (характеристики)
<b>Для объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24</b>						
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6 / 4 этаж	166,0	14 407	6 (входит диапазон удаления 5-10 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6 / 8 этаж	511,0	13 200	6 (входит диапазон удаления 5-10 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35 стр. 9 / 7 этаж	532,0	13 559	8 (входит диапазон удаления 5-10 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35 стр. 9 / 6 этаж	744,0	13 559	8 (входит диапазон удаления 5-10 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12 к1 / 2 этаж	907,0	13 814	9 (входит диапазон удаления 5-10 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12 к1 / 3-4 этаж	305,0	13 814	9 (входит диапазон удаления 5-10 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 23 стр. 2 / 1-4 этаж	904,0	14 407	10 (входит диапазон удаления 5-10 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
			мин	13 200		
			макс	14 407		
			среднее	13 823		
			медиана	13 814		
			стандартное отклонение	449		
	<b>Коэффициент вариации</b> – наиболее универсальный показатель, отражающий степень разбросанности значений независимо от их масштаба и единиц измерения. Коэффициент вариации измеряется в процентах и может быть использован для сравнения вариации различных процессов и явлений.			3,25		
<b>Для объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2</b>						
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза») / 14 этаж	450,0	12 712	4 (до 5 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза») / 13 этаж	776,0	13 572	4 (до 5 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза») / 11 этаж	365,0	13 559	4 (до 5 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.



Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес) / этаж	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год без учета НДС	Удаление от метро, мин. пешком	Примечание (характеристики)
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза») / 15 этаж	510,0	13 559	4 (до 5 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза») / 3 этаж	750,0	13 559	4 (до 5 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза») / 11 этаж	913,0	13 559	4 (до 5 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза») / 14-16 этаж	1 536,0	13 559	4 (до 5 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 8	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза») / 13-16 этаж	2 065,0	13 559	4 (до 5 мин)	Помещение с отделкой. Базовая (постоянная) арендная ставка с учетом эксплуатационных расходов (оплачивает собственник). Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
			мин	12 712		
			макс	13 572		
			среднее	13 455		
			медиана	13 559		
			стандартное отклонение	300		
<p><b>Коэффициент вариации</b> – наиболее универсальный показатель, отражающий степень разбросанности значений независимо от их масштаба и единиц измерения. Коэффициент вариации измеряется в процентах и может быть использован для сравнения вариации различных процессов и явлений.</p>				2,23		

Источник: 1. Анализ Оценка.

Коэффициент вариации, который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 30% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 30%, то совокупность считается однородной;
- если больше 30%, то – неоднородной.

Анализ данных представленных в табл. 33 показывает следующее:

*Для объектов анализа объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24*

1. Арендные ставки в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, находится в интервале от 13 200 руб./кв.м/год до 14 407 руб./кв.м./год без учета НДС (с учетом эксплуатационных расходов). Интервал арендных ставок указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

2. Рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа для офисных помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 10%. Т.е. рассеивание данных незначительное.

*Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по аренде объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, свидетельствуют об однородности выборки и соответственно целесообразности применения данных выборки.*

Для объектов анализа объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

1. Арендные ставки в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, находится в интервале от 12 712 руб./кв.м/год до 13 572 руб./кв.м./год без учета НДС (с учетом эксплуатационных расходов). Интервал арендных ставок указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

2. Рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа для офисных помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 10%. Т.е. рассеивание данных незначительное.

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по аренде объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, свидетельствуют об однородности выборки и соответственно целесообразности применения данных выборки.

При проведении настоящей оценки, так же в качестве объектов анализа, были отобраны предложения по продаже машино-мест (паркомест) в подземных паркингах в ближайшей локализации к оцениваемому объекту недвижимости

В своих исследованиях рынка аренды недвижимости Оценщик пользовался информацией, размещенной в сети Интернет организациями, занимающимися операциями с недвижимостью.

Необходимо отметить, что цена предложений к аренде машино-мест указаны с учетом НДС, а также с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных услуг.

Результаты анализа предложений арендных ставок машино-мест (паркомест) приведены в табл. 34.

Таблица 34.

## Результаты анализа предложений арендных ставок машино-мест (паркомест)

Объект анализа	Характеристика объекта			
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Аренда, руб./м. м/мес. с учетом НДС и переменной составляющей (эксплуатационных и коммунальных расходов)	Примечание (характеристики)
Объект 1	машино-место	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2 стр. 1	12 000	Полная арендная ставка (с учетом эксплуатационных расходов) с учетом НДС. Коммунальные расходы включены в ставку.
Объект 2	машино-место	г. Москва, Басманный пер., д. 5	15 000	Полная арендная ставка (с учетом эксплуатационных расходов) с учетом НДС. Коммунальные расходы включены в ставку.
Объект 3	машино-место	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2 стр. 1	13 500	Полная арендная ставка (с учетом эксплуатационных расходов) с учетом НДС. Коммунальные расходы включены в ставку.
Объект 4	машино-место	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12 к1	14 000	Полная арендная ставка (с учетом эксплуатационных расходов) с учетом НДС. Коммунальные расходы включены в ставку.
Объект 5	машино-место	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 18 стр. 1	15 000	Полная арендная ставка (с учетом эксплуатационных расходов) с учетом НДС. Коммунальные расходы включены в ставку.
		мин	12 000	
		макс	15 000	
		среднее	13 900	
		медиана	14 000	
		стандартное отклонение	1 245	
<p><u>Коэффициент вариации</u> – наиболее универсальный показатель, отражающий степень разбросанности значений независимо от их масштаба и единиц измерения. Коэффициент вариации измеряется в процентах и может быть использован для сравнения вариации различных процессов и явлений.</p>			8,96	



Источник: 1. Анализ Оценка.

Коэффициент вариации, который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 30% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 30%, то совокупность считается однородной;
- если больше 30%, то – неоднородной.

Анализ данных представленных в табл. 34 показывает следующее:

1. Арендные ставки в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (машино-места), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, находится в интервале от 12 000 руб./м.м/мес. до 15 000 руб./м.м/мес. с учетом НДС (с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов). Интервал арендных ставок указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

2. Рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа для машино-мест, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 10%. Т.е. рассеивание данных незначительное.

*Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по аренде объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, свидетельствуют об однородности выборки и соответственно целесообразности применения данных выборки.*

#### 2.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и строящихся объектов.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке офисного сегмента коммерческой недвижимости в г. Москва:

- продажа – снижение с темпом 5,68% в квартал;
- аренда – снижение с темпом 0,9% в квартал.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынках офисного сегмента коммерческой недвижимости в г. Москва:



- на рынке продажи - объем предложений превышает объем спроса (фиксируется снижение цен);
- на рынке аренды - объем предложений превышает объем спроса (фиксируется снижение цен).

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 35).

Таблица 35.

Показатель ликвидности	Градация сроков экспозиции				
	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>

В табл. 36. приведены данные по распределению общего числа выбывших с открытого рынка объектов офисного назначения по диапазонам площади и срока экспозиции в г. Москва по итогам I полугодия 2018 г.

Таблица 36.

Распределение общего числа выбывших с открытого рынка объектов офисного назначения по диапазонам площади и срока экспозиции в г. Москва по итогам I полугодия 2018 г.

Диапазоны площадей, кв. м	Сроки экспозиции, дней						
	<60	61-90	91-120	121-150	151-180	181-270	>270
<50	12%	18%	8%	8%	8%	18%	28%
50-100	13%	18%	6%	9%	7%	19%	28%
100-200	8%	19%	7%	8%	6%	18%	34%
200-300	7%	13%	9%	9%	7%	17%	38%
300-500	6%	16%	7%	9%	7%	20%	35%
500-1 000	8%	14%	5%	9%	8%	18%	38%
1 000-3 000	8%	15%	9%	9%	6%	20%	33%
3 000-5 000	11%	19%	8%	14%	8%	16%	24%
5 000-10 000	12%	14%	6%	11%	10%	24%	23%
>10 000	8%	10%	7%	10%	0%	28%	37%

Источник: 1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY № 280, июль 2018 г.

Из представленных выше данных видно, что наиболее типичный срок экспозиции офисной недвижимости в г. Москве составляет более 270 дней (более 9 мес.).

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- 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;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;



- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости	
Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf>.

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

Фактор передаваемых имущественных прав на объект, в частности на земельный участок, также оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

#### Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,85	0,84
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,73	0,75	0,74
<b>Земельные участки под офисно – торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,86	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,78	0,76
<b>Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство (МЖС)</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,88	0,87
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,78	0,81	0,79
<b>Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,76	0,80	0,78



Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,87	0,86
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 39.

Таблица 39.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости**

Тип объекта недвижимости	Продажа			Аренда		
	Min значение	Max значение	Среднее значение	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисно-торговые объекты	11%	12,7%	11,9%	8,1%	9,8%	8,9%
Производственно-складские объекты	13,8%	16%	14,9%	9,9%	12%	11%

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>

4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 40.

Таблица 40.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков**

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая)	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
до 250	7%	9%	7%



Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая)	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
от 250 до 500	5%	7%	5%
более 500	3%	5%	3%

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 41.

Таблица 41.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости**

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
до 250	13%	13%	13%	13%
от 250 до 500	13%	13%	13%	13%
более 500	15%	15%	15%	15%

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

4.4. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков представлены в табл. 42.

Таблица 42.

**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,9%	10,8%	10,3%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,1%	10,4%	9,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,1%	10,4%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	13,9%	13,1%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,6%	9,7%	9,2%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,8%	9,0%	8,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	9,0%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,4%	11,7%	11,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банка представлены в табл. 43.

Таблица 43.

**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банка (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,8%	9,8%	9,3%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,2%	10,3%	9,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,2%	9,5%	8,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,4%	13,0%	12,2%
<b>Арендные ставки объектов</b>			

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,2%	7,1%	6,7%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	6,3%	7,3%	6,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	5,7%	6,5%	6,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	7,5%	8,7%	8,1%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков представлены в табл. 44.

Таблица 44.

**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	15,8%	17,2%	16,5%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	15,3%	17,3%	16,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,0%	16,8%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	20,3%	19,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,6%	15,0%	14,3%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	13,1%	14,9%	14,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,0%	14,8%	13,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,9%	17,9%	16,9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банка представлены в табл. 45.

Таблица 45.

**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банка (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	14,7%	14,0%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	14,0%	15,7%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,3%	15,0%	14,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	18,6%	17,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	11,7%	11,0%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	10,7%	12,3%	11,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,9%	11,4%	10,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	13,5%	12,6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 46.



Таблица 46.

## Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Москва в ноябре 2018 г.	4-6% (5%)	7-10% (8,5%)	5-9% (7%)	8-12% (10%)	6-8% (7%)	10-12% (11%)	6-10% (8%)	10-14% (12%)	12-14% (13%)
Московская область в ноябре 2018 г.	5-7% (6,5%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	10-14% (12%)	6-9% (7,5%)	10-11% (10,5%)	8-10% (9%)	12-14% (13%)	12-14% (13%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 47.

Таблица 47.

## Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Москва в марте 2018 г.	4-7% (5,5%)	8-9% (8,5%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	7-9% (8%)	11-12% (11,5%)	8-10% (9%)	10-14% (12%)	9-12% (10,5%)
Московская область в марте 2018 г.	5-8% (7,5%)	9-12% (10,5%)	6-9% (7,5%)	11-12% (11,5%)	6-8% (7%)	10-12% (11%)	8-10% (9%)	11-15% (13%)	12-15% (13,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния вида использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам региона представлены в табл. 48.

Таблица 48.

## Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам региона (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Удельная цена</b>				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,46	0,50
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,46	0,50



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога											
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400
15-25	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,84	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64
40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67
60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70
90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73
135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77
200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80
280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84
420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87
630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91
950-1400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96
1400-2100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,2	1,14	1,09	1,05	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога											
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400
15-25	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,84	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64
40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67
60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70
90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73
135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77
200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80
280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84
420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87
630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91
950-1400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96
1400-2100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,2	1,14	1,09	1,05	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 51.



Таблица 51.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога														
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49
21-23	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62	0,60	0,57	0,55	0,53	0,51	0,49
23-25	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,67	0,64	0,62	0,59	0,57	0,55	0,53
25-27	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,84	0,79	0,76	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59	0,57
27-29	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63	0,61
29-31	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64
31-33	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71	0,68
33-35	1,45	1,35	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,72
35-37	1,53	1,42	1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	0,75
37-39	1,60	1,48	1,39	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79
39-41	1,67	1,55	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,09	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,83
41-43	1,74	1,62	1,51	1,42	1,34	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86
43-45	1,82	1,68	1,57	1,48	1,39	1,32	1,25	1,19	1,13	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90
45-47	1,89	1,75	1,63	1,53	1,44	1,37	1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93
47-49	1,96	1,82	1,69	1,59	1,50	1,42	1,35	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97
49-51	2,03	1,88	1,75	1,65	1,55	1,47	1,39	1,33	1,27	1,21	1,16	1,12	1,07	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога														
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49
21-23	1,00	0,92	0,86	0,80	0,76	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58	0,56	0,54	0,51	0,50	0,48
23-25	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,66	0,63	0,60	0,58	0,56	0,54	0,52
25-27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,71	0,68	0,65	0,62	0,60	0,58	0,56
27-29	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,69	0,67	0,64	0,62	0,59
29-31	1,32	1,22	1,14	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,66	0,63
31-33	1,40	1,30	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
33-35	1,48	1,37	1,27	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71
35-37	1,56	1,44	1,34	1,25	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74
37-39	1,64	1,51	1,41	1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78
39-41	1,71	1,58	1,47	1,38	1,30	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
41-43	1,79	1,65	1,54	1,44	1,35	1,28	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85
43-45	1,87	1,73	1,61	1,50	1,41	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
45-47	1,94	1,80	1,67	1,56	1,47	1,39	1,31	1,25	1,19	1,13	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93
47-49	2,02	1,87	1,74	1,62	1,53	1,44	1,36	1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
49-51	2,09	1,94	1,80	1,69	1,58	1,49	1,41	1,34	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 53.



Таблица 53.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города (для торгово-офисной недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Удельная цена</b>				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Краины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,62	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,73	0,76
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,88	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Краины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,63	0,62	0,65
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,76

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

#### 7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик **улучшений** рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; физическое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдела объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; физическое состояние здания, в котором находится объект, состояние отдела объекта.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

#### Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 54.

Таблица 54.

#### Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,89	0,88	0,90
<b>Коэффициент изменения удельной арендной ставки</b>				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.



Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 55.

Таблица 55.

**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости**

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>				
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,80	0,79	0,81
2-й этаж и выше	Тип 4	0,85	0,84	0,86
<b>Коэффициент изменения удельной арендной ставки</b>				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,80	0,79	0,81
2-й этаж и выше	Тип 4	0,85	0,84	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 56.

Таблица 56.

**Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>								
<50	1,00	1,05	1,18	1,3	1,42	1,51	1,63	1,7
50 - 100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
100 - 250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
250 - 500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
500 - 1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
1000 - 1500	0,66	0,7	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
1500 - 3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00
<b>Коэффициент изменения арендной ставки</b>								
<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
50 - 100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
100 - 250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
250 - 500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
500 - 1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
1000 - 1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
1500 - 3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Физическое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,23
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,71	0,69	0,72
<b>Коэффициент изменения удельной арендной ставки</b>				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,20	1,19	1,21
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,70	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

#### Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Среднее состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Без отделки	Тип 2	0,86	0,85	0,86
Требует косметического ремонта	Тип 3	0,79	0,78	0,80
Отделка "люкс"	Тип 4	1,23	1,21	1,24
<b>Коэффициент изменения удельной арендной ставки</b>				
Среднее состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Без отделки	Тип 2	0,86	0,85	0,86
Требует косметического ремонта	Тип 3	0,78	0,77	0,79
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик **улучшений** были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 59.



Таблица 59.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения  
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
<b>Коэффициент изменения удельной арендной ставки</b>				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.*

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 60.

Таблица 60.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения  
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>Коэффициент изменения удельной цены</b>				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,80	0,79	0,82
<b>Коэффициент изменения удельной арендной ставки</b>				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,80	0,78	0,81

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.*

Результаты расчета средних значений ставок доходности и сроков окупаемости для офисного сегмента коммерческой недвижимости города (на последнюю отчетную дату) представлены в табл. 61.

Таблица 61.

**Результаты расчета средних значений ставок доходности и сроков окупаемости для коммерческой  
недвижимости города (на последнюю отчетную дату)**

Наименование показателей	Сегмент рынка недвижимости	
	Офисный сегмент	
Значение ставок доходности, %	10,97	
Значение сроков окупаемости, лет	9,12	

*Источник: 1. Расчеты Оценщика.*

## 2.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

### 1. Динамика рынка.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке офисного сегмента коммерческой недвижимости в г. Москва:

- продажа – снижение с темпом 5,68% в квартал;
- аренда – снижение с темпом 0,9% в квартал.

### 2. Спрос и предложение.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынках офисного сегмента коммерческой недвижимости в г. Москва:

- на рынке продажи - объем предложений превышает объем спроса (фиксируется снижение цен);
- на рынке аренды - объем предложений превышает объем спроса (фиксируется снижение цен).

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «низкая». Наиболее вероятный срок экспозиции объектов недвижимости оценивается более 9 месяцев.

6. Колебания цен на рынке.

Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке продажи в офисном сегменте коммерческой недвижимости находятся в интервале от 1,64% до 12,95%.

Колебания средних цен на рынке аренды в офисном сегменте коммерческой недвижимости находятся в интервале от 1,44% до 14,34%.

7. Ставки доходности и сроки окупаемости.

Проведенные расчеты показывают, что для офисного сегмента коммерческой недвижимости величина ставки доходности, в среднем, составляет 10,97%. Величина срока окупаемости, в среднем, составляет 9,12 лет.



### РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Правильный выбор Оценщиком варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку стоимости объекта оценки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Так как оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данных объектов способов использования.

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой встроенные помещения. Планировочные решения и характер отделки предполагают использование оцениваемых объектов недвижимости как встроенных помещений.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемые объекты недвижимости, оцениваемые объекты недвижимости представляют собой встроенные помещения в бизнес-центрах.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемые объекты недвижимости и вышесказанным, оцениваемые объекты недвижимости представляют собой нежилые (встроенные) помещения в бизнес-центрах.

Таким образом, по мнению Оценщика, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости, является их использование в текущем состоянии: в качестве высококлассных помещений офисного назначения и машино-мест, находящихся в нежилых зданиях (бизнес-центрах).



## РАЗДЕЛ IV. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

### 4.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

### 4.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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 оценки.

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

### 4.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической



стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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 объекта оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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 рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) 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;

д) для целей 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 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;

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) 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;

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, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы ( $1 \text{ м}^2$ ,  $1 \text{ м}^3$ ) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.



Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

#### Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

*Физический износ* – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустрашимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустрашимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

*Функциональный износ (устаревание)* – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

*Внешний или экономический износ (устаревание)* вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

#### **Сравнительный (рыночный) подход.**

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и



требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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 предложений.

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.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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;

в) 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;

г) 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;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### **Доходный подход.**

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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 рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация



таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

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

#### 4.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

#### 4.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов представлен в табл. 62.

Таблица 62.

##### Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых помещений

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Затратный подход</b>			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых	Метод использовать не целесообразно	Затратный подход не используется.



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	и нежилых помещений.		
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7) методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод использовать не целесообразно	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7) методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод использовать не целесообразно	
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым объектам, имеется информация о предложениях к продаже схожих объектов. Однако проведенный анализ выборки предложений по продаже объектов, представленный в подразделе 2.2.3 показал, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют существенный разброс значений признака выборки (удельных цен продаж), который свидетельствует о неоднородности выборки и соответственно не корректности применения данных, представленных в выборке.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	Исходя из сказанного, оценщик счел не целесообразным применение методов сравнительного подхода при оценке оцениваемых объектов недвижимости	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод регрессионного анализа	Исходя из сказанного, оценщик счел не целесообразным применение методов сравнительного подхода при оценке оцениваемых объектов недвижимости	Метод использовать не целесообразно	
<b>Доходный подход</b>			
Метод дисконтирования денежных потоков	На дату проведения оценки, оцениваемые помещения сдаются в долгосрочную аренду, что подтверждается Договорами аренды этих помещений, копии которых имеются у Оценщика. На основании имеющейся информации представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи помещений в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце расчетного периода (после окончания действия долгосрочных Договоров аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках доходного подхода используется метод
Метод прямой капитализации	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод прямой капитализации) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	дисконтирования денежных потоков
Метод капитализации по расчетным моделям	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод капитализации по расчетным моделям) Оценщики приняли решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используется доходный подход, в рамках которого применяется метод дисконтирования денежных потоков.

## РАЗДЕЛ V. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### 5.1. Расчет стоимости объектов недвижимости доходным подходом

#### 5.1.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

Суть доходного подхода заключается в пересчете<sup>1</sup> количественных значений доходов, потенциально формируемых в результате использования<sup>2</sup> объекта оценки, в значение его стоимости.

Фактически указанная процедура заключается в представлении стоимости объекта суммой инвестиционных вкладов, каждый из которых обеспечивает в *i*-ом периоде возвращение инвестиционного вклада и получение дохода по определенной ставке доходности, рассчитываемого по схеме сложного процесса.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i, \quad (1)$$

где:

*PV* - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

*CF<sub>i</sub>* - поток дохода *i*-ого периода;

*r* - норма дохода на инвестированный капитал;

*i* = 1...*n* - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На основе зависимости (1) традиционно реализуется *метод дисконтирования денежных потоков*.

В общем случае *метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)* детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- 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).

Для расчета ДДП необходимы следующие данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько видов дохода от объекта: потенциальный валовой доход; действительный валовой доход; чистый операционный доход; денежный поток до уплаты налогов; денежный поток после уплаты налогов. На практике российские оценщики вместо денежных потоков дисконтируют доходы: ЧОД (указывая, что объект недвижимости принимается как не отягощенный долговыми обязательствами); чистый поток наличности за вычетом расходов на эксплуатацию, земельного налога и реконструкцию; облагаемую налогом прибыль.

Таким образом, денежный поток (ДП) для недвижимости рассчитывается следующим образом:

<sup>1</sup> Процедура пересчета получила название «капитализация».

<sup>2</sup> Наилучшего и наиболее эффективного использования.



- действительный валовой доход (ДВД) равен сумме потенциального валового дохода (ПВД) за вычетом потерь от незанятости объекта, потерь и при сборе арендной платы и прочих доходов;
- чистый операционный доход (ЧОД) равен ДВД за вычетом операционных расходов (ОР) и предпринимательских расходов владельца недвижимости, связанных с недвижимостью;
- денежный поток (ДП) до уплаты налогов равен сумме ЧОД за вычетом капиталовложений и расходов по обслуживанию кредита и прироста кредитов;
- денежный поток (ДП) после уплаты налогов равен денежному потоку (ДП) до уплаты налогов за вычетом платежей по налогу на доходы владельца недвижимости.

Расчетная зависимость, которая реализует вышеуказанный алгоритм, имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

$CF_i$  - денежный поток периода прогноза;

$r$  - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1 \dots n$  - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

$TV$  - постпрогнозная стоимость (реверсия).

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, т.е.  $CF = A - OP$ , где:

$A$  - размер арендной платы для оцениваемых помещений;

$OP$  - операционные расходы, которые несет собственник (Арендодатель) объекта оценки (помещений).

Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

- назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Ставка дисконтирования должна отражать взаимосвязь «риск - доход», а также различные виды риска, присущие этой недвижимости (коэффициент капитализации).

Поскольку выделить безинфляционную составляющую для недвижимости довольно трудно, оценщику удобнее пользоваться номинальной ставкой дисконтирования, так как в этом случае прогнозы денежных потоков и изменения стоимости собственности уже включают инфляционные ожидания.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков в номинальном и реальном исчислениях одинаковы. *Денежные потоки и ставка дисконтирования должны соответствовать друг другу и одинаково исчисляться.*

В традиционной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предположении, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости. Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Метод выделения - ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости. Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

- моделирование для каждого объекта-аналога в течение определенного периода времени по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования потоков доходов и расходов;
- расчет ставки доходности инвестиций по объекту;

- полученные результаты обработать любым приемлемым статистическим или экспертным способом с целью приведения характеристик анализа к оцениваемому объекту.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации**. Традиционно модель метода капитализации описывается зависимостью вида:

$$V = \frac{I}{R}, \quad (2)$$

где:

$V$  - рыночная стоимость объекта;

$I$  - величина дохода;

$R$  - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (2) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Для большого числа периодов, зависимость (1) упрощается посредством сложения геометрических рядов. Каждый член геометрического ряда является дисконтированной стоимостью дохода очередного периода. Дисконтированная стоимость одинаковых по величине доходов вычисляется по формуле:

$$PV = \frac{CF}{r} * \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad (3)$$

При допущении о бесконечном сроке получения дохода часть выражения (3) -  $\frac{1}{(1+r)^n}$  стремится к нулю, при этом выражение (3) примет следующий вид:

$$PV = \frac{CF}{r} \quad (4)$$

Выражения (2) и (4) идентичны.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период. Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

В общем случае порядок расчета денежного потока (ДП) для метода капитализации идентичен порядку расчета описанному для метода дисконтирования.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Метод возмещения капитальных затрат. Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.



Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения: безрисковая ставка дохода; премии за риск инвестирования в объект недвижимости; премии за низкую ликвидность недвижимости; премии за инвестиционный менеджмент.

**Метод рыночной экстракции.** Данный метод предполагает расчет ставки капитализации на основе открытых данных о стоимости продажи объектов и приносимых им доходах.

Необходимо отметить, что традиционная модель метода капитализации вида (2) имеет ограничения для использования при определении стоимости объектов недвижимости, которые обусловлены следующим объективными факторами:

- ограниченным сроком получения дохода, зависящим от остаточного срока жизни объекта недвижимости;
- отсутствием стационарности потока дохода, обусловленной инфляционными явлениями.

Для компенсации данных недостатков можно использовать модель вида (3) при условии расчета ставки капитализации на базе реальной (без учета инфляции) безрисковой ставки и введения дополнительной составляющей учитывающей полное возмещение инвестированного капитала. Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Так же ограниченный срок получения дохода и отсутствие стационарности потока дохода можно учесть, используя для расчетов зависимость вида:

$$PV = CF * \frac{(1+g)}{(R-g)} * \left(1 - \frac{(1+g)^n}{(1+R)^n}\right), \quad (5)$$

где:

$PV$  - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

$CF$  - поток дохода базового периода;

$R$  - ставка капитализации;

$g$  - долгосрочные темпы роста денежного потока;

$n$  - остаточный срок получения дохода.

Для модели (5) расчет ставки капитализации проводится на базе номинальной безрисковой ставки с введением дополнительной составляющей учитывающей полное возмещение инвестированного капитала.

### 5.1.2. Расчет стоимости объектов недвижимости методом дисконтирования денежных потоков

При проведении настоящей оценки предполагается следующая последовательность расчетов в рамках метода дисконтирования денежных потоков (ДДП):

1. Определение прогнозного периода и шага прогноза.
2. Определение валюты денежного потока.

Для каждого периода (шага) прогноза необходимо определить:

- потенциальный валовый доход;
- действительный валовый доход;
- операционные расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- чистый операционный доход.

Расчетная зависимость, реализуемая метод дисконтирования денежных потоков, имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r_d)^{i-1+i*0,5}} + \frac{TV}{(1+r_d)^n},$$

где:

$CF_i$  - денежный поток  $i$ -го периода прогноза (чистый операционный доход);

$r_d$  - ставка дисконтирования;

$i = 1 \dots n$  - прогнозный период или длительность  $i$ -го периода получения дохода, лет;

$TV$  - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток (чистый денежный поток) может быть определен на основе зависимости вида:

$$CF = ДВД - ОР,$$

где:

$ДВД$  - действительный валовый доход от эксплуатации (сдачи в аренду) объекта;

$ОР$  - операционные расходы, которые несет собственник (Арендодатель) объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве постпрогнозной стоимости объекта -  $TV$  рассматривается стоимость реверсии объекта, полученная как отношение чистого операционного дохода (ЧОД) первого постпрогнозного периода к коэффициенту капитализации, т.е.:

$$TV = \frac{ЧОД_{n+1}}{R_{кан}},$$

где:

$ЧОД_{n+1}$  - чистый операционный доход в первый постпрогнозный период, руб.

$R_{кан}$  - ставка капитализации, %

В рамках настоящего отчета, применение доходного подхода, состояло из следующих этапов:

- установление периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- определение ставки дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектами оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

#### Определение прогнозного периода и шага прогноза

При проведении настоящей оценки период прогнозирования принят равным:

- для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 - с даты оценки и до конца 2032 года, т.е. полных 3 года после года окончания долгосрочных Договоров аренды (2029 г.). 2033 год рассматривается в качестве постпрогнозного периода;
- для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 - с даты оценки и до конца 2030 года, т.е. полных 3 года после года окончания долгосрочного Договора аренды (2027 г.). 2028 год рассматривается в качестве постпрогнозного периода.

Сроки окончания и, соответственно, начала расчетных периодов определялись исходя из дат окончания договоров аренды, изменения ставки арендной платы.

Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах, представлены в табл. 63, 64.

Таблица 63.

Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах стоимости объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование показателя	Прогнозный период									Постпрогноз. период
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Дата оценки	31.12.2018									
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Начало периода	31.12.2018	01.02.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	
Окончание периода	31.01.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,08	1	2	3	4	5	6	7	8	
Срок периода, лет	0,08	0,91	1	1	1	1	1	1	1	
Срок периода, мес.	1	11	12	12	12	12	12	12	12	
№ периода	10	11	12	13	14	15	16	17		18
Начало периода	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	27.02.2029	06.11.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032		01.01.2033
Окончание периода	31.12.2027	31.12.2028	26.02.2029	05.11.2029	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032		31.12.2033
Длительность	9	10	10	11	11	12	13	14		15



периода от даты оценки, лет									
Срок периода, лет	1	1	0,15	0,69	0,15	1	1	1	1
Срок периода, мес.	12	12	2	8	2	12	12	12	12

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 64.

**Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах стоимости объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2**

Наименование показателя	Прогнозный период								Постпрогноз. период
Дата оценки	31.12.2018								
№ периода	1	2	3	4	5	6	7		
Начало периода	31.12.2018	01.02.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024		
Окончание периода	31.01.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
Длительность периода от даты оценки, лет	0,08	1	2	3	4	5	6		
Срок периода, лет	0,08	0,91	1	1	1	1	1		
Срок периода, мес.	1	11	12	12	12	12	12		
№ периода	8	9	10	11	12	13	14	14	
Начало периода	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.09.2027	01.01.2028	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	
Окончание периода	31.12.2025	31.12.2026	31.08.2027	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	
Длительность периода от даты оценки, лет	7	8	8,66	9	10	11	12	13	
Срок периода, лет	1	1	0,66	0,33	1	1	1	1	
Срок периода, мес.	12	12	8	4	12	12	12	12	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Определение валюты денежного потока.

Все денежные потоки, участвующие в расчете стоимости объектов, прогнозируются в рублях.

#### Потенциальный валовой доход

Потенциальный валовой доход определяется как сумма дохода, получаемого собственником от предоставления права за пользование объектом (или частью объекта), в предположении его полного использования.

В общем случае потенциальный валовой доход может состоять из:

1. Доходов непосредственно от аренды (арендных платежей).

2. Прочих доходов, в том числе:

- доходов от компенсации операционных расходов;

- доходов от парковки (при ее наличии);

- доходов от оказания всевозможных услуг (аренда части фасада для рекламных вывесок, продажа товаров, хранение товаров и пр.).

Расчетная зависимость для определения потенциального валового дохода имеет вид:

$$ПВД = \sum_{i=1}^n AP_i + \sum_{i=1}^n Pr_i,$$

где:

$AP_i$  - размер арендной платы  $i$ -го периода;

$Pr_i$  - прочие доходы;

$i = 1...n$  - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

Таким образом, при проведении настоящей оценки потенциальный валовой доход от арендных платежей состоит из следующих составляющих:

- потенциальный валовой доход от арендных платежей по текущим (действующим) Договорам аренды;
- потенциальный валовой доход от арендных платежей, получаемых от сдачи объекта (его частей в виде помещений) по рыночным условиям.

#### 1. Потенциальный валовой доход от арендных платежей при сдаче объекта по текущим (действующим) Договорам аренды

Значение данного показателя определялось в соответствии с данными, представленными

Заказчиком и приведенными ранее в табл. 1-3.

Ниже в табл. 65-67 приведен расчет ставки арендной платы на дату оценки по Договорам аренды.

Таблица 65.

**Расчет ставки арендной платы для офисных помещений, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24**

Расчетный период	Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС (с ЭР), КУ компенсируются отдельно	Козф. изменения	Примечание	Ставка арендной платы, руб./кв. м/год без НДС (с ЭР), КУ компенсируются отдельно
01.02.2017 г. - 31.01.2018 г.	25 000		п. 1 ДС № 2	21 186
01.02.2018 г. - 31.12.2018 г.	25 925,00	1,037	исх. № 006 от 30.01.2018 г.	21 970
с 01.01.2019 г.	26 364,00	1,016949	поменялся НДС п. 1 ДС № 7	21 970
с 01.02.2019 г.	27 498,00	1,043	исх. № 057 от 24.12.2018 г.	22 915

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Расчет Оценщика.

Таблица 66.

**Расчет ставки арендной платы для машино-мест, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24**

Расчетный период	Размер годовой арендной платы, руб. с НДС (без КУ и ЭР)	Размер арендной платы, руб./мес. с НДС (без КУ и ЭР)	Козф. изменения	Примечание	Размер арендной платы, руб./машино-место/год с НДС	Размер арендной платы, руб./машино-место/год без НДС
01.01.2016 г. - 31.12.2016 г.	9 770 264,06	814 188,67			180 931	153 331
01.01.2017 г. - 31.12.2017 г.	10 258 777,26	854 898,11	1,05	п. 3.1.4 ДА № 8654	189 977	160 997
01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.	10 771 716,12	897 643,01	1,05	п. 3.1.4 ДА № 8654	199 476	169 047
01.01.2019 г. - 31.01.2019 г.	11 502 001,96	958 500,16	1,06779 (1,05*1,016949)	поменялся НДС п. 1 ДС № 7 + исх. № 058 от 24.12.2018	213 000	177 500

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Расчет Оценщика.

Таблица 67.

**Расчет ставки арендной платы для офисных помещений, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2**

Расчетный период	Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС (с ЭР), КУ компенсируются отдельно	Козф. изменения	Примечание	Ставка арендной платы, руб./кв. м/год без НДС (с ЭР), КУ компенсируются отдельно
с 01.02.2017 г.	25 000,00		п. 2 ДС № 6	21 186
с 01.02.2018 г.	25 925,00	1,037	исх. № 005 от 30.01.2018 г.	21 970
с 01.01.2019 г.	26 364,00	1,016949	поменялся НДС п. 1 ДС № 7	21 970
с 01.02.2019 г.	27 498,00	1,043	исх. № 056 от 30.01.2018 г.	22 915

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Расчет Оценщика.

**2. Потенциальный валовой доход от арендных платежей при сдаче объекта по рыночным условиям**  
Изучив типовые условия сдачи в аренду объектов, аналогичных оцениваемым, Оценщик пришел к выводу о том, что оцениваемые объекты целесообразно сдавать (могут сдаваться) в аренду по отдельным помещениям различной площадью. При этом, по данным Заказчика, максимальная (арендопригодная) площадь оцениваемых объектов соответствует (равна) общей площади этих объектов (для машино-мест – количеству машино-мест) и составляет:

- 5 419,3 кв. м – для офисных помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24;
- 54 машино-места, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24;
- 3 219,1 кв. м – для офисных помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2.

Таким образом, в дальнейших расчетах используются вышеприведенные значения арендопригодной площади объектов офисного назначения и количество машино-мест.

**Расчет рыночных арендных ставок для прогнозного периода.**

Результаты анализа фактических данных об арендных ставках представлены в табл. 68-70.



**Таблица 68.**  
**Результаты анализа фактических данных об арендных ставках для объектов анализа, используемых в качестве объектов-аналогов для офисных помещений, расположенных по адресу:**  
**г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24**

Объект анализа	Характеристика объекта						
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Удаление от метро	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с НДС	Аренда, руб./кв. м/год без НДС	Примечание
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6	6 минут пешком от метро «Бауманская»	166,0	17 000	14 407	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6	6 минут пешком от метро «Бауманская»	511,0	13 200*	13 200	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35 стр. 9	8 минут пешком от метро «Бауманская»	532,0	16 000	13 559	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35 стр. 9	8 минут пешком от метро «Бауманская»	744,0	16 000	13 559	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12 к1	9 минут пешком от метро «Бауманская»	907,0	16 300	13 814	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12 к1	9 минут пешком от метро «Бауманская»	305,0	16 300	13 814	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 23 стр. 2	10 минут пешком от метро «Красные Ворота»	904,0	17 000	14 407	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)

Примечание:

\* - УСН (упрощенная система налогообложения).

ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

**Таблица 69.**  
**Результаты анализа фактических данных об арендных ставках для объектов анализа, используемых в качестве объектов-аналогов для машино-мест, расположенных по адресу:**  
**г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24**

Объект анализа	Характеристика объекта						
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Удаление от метро	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./м-место/мес. с НДС	Аренда, руб./м-место/мес. без НДС	Примечание
Объект 1	машино-место в подземном паркинге	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2 стр. 1	8 минут пешком от метро «Красносельская», «Бауманская»	20,0 (1 машино-место)	12 000	10 169	в аренду все включено
Объект 2	машино-место в подземном паркинге	г. Москва, Басманный пер., д. 5	8 минут пешком от метро «Комсомольская»	12,0 (1 машино-место)	15 000	12 712	в аренду все включено
Объект 3	машино-место в подземном паркинге	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2 стр. 1	8 минут пешком от метро «Красносельская», «Бауманская»	20,0 (1 машино-место)	13 500	11 441	в аренду все включено
Объект 4	машино-место в подземном паркинге	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12 к1	9 минут пешком от метро, «Бауманская»	13,2 (1 машино-место)	14 000	11 864	в аренду все включено
Объект 5	машино-место в подземном паркинге	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 18 стр. 1	6 минут пешком от метро «Комсомольская»	н/д (1 машино-место)	15 000	12 712	в аренду все включено

Примечание:

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

**Таблица 70.**  
**Результаты анализа фактических данных об арендных ставках для объектов анализа, используемых в качестве объектов-аналогов для офисных помещений, расположенных по адресу:**  
**г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2**

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с НДС	Аренда, руб./кв. м/год без НДС	Примечание
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	450,0	15 000	12 712	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	776,0	-	13 572	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	365,0	16 000	13 559	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	510,0	16 000	13 559	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	750,0	16 000	13 559	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	913,0	16 000	13 559	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	1 536,0	16 000	13 559	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)
Объект 8	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	2 065,0	16 000	13 559	Помещение с отделкой. КУ отдельно, ЭР включены (оплачивает собственник)

*Примечание:*

*ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.*

*Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика*

Для расчета рыночной арендной ставки в качестве объектов-аналогов использовались все объекты из представленных выше массива объектов анализа.

Дополнительно необходимо отметить следующее:

1. Доступ к объектам не ограничен.
2. Техническое состояние зданий хорошее.

#### Внесение корректировок

Анализ данных о выбранных объектах-аналогах показывает, что к арендной плате объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);

*Поправка на характеристику местоположения объекта – адресный ориентир (удаление от станции метро) не требуется, т.к. все объекты-аналоги, как и оцениваемые объекты, расположены на удалении 5-10 мин. пешком от станций метро и находятся в районе нахождения оцениваемых объектов (для объектов по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 – местоположение идентично (совпадает)).*

*Поправка на физическую характеристику объекта – площадь не требуется, т.к. анализ площадей объектов анализа и их арендных ставок, показал отсутствие влияния площади на величину арендной ставки (низкое значение корреляционной зависимости).*

#### Описание проведенных корректировок

*Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).*

Как правило, при закрытии сделок по аренде недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) была определена на основе данных представленных в табл. 71.



Таблица 71.

**Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка  
(в части скидки к ценам предложений)**

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Среднее значение при аренде офисной недвижимости в г. Москве	7,0
2	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год	Среднее значение при аренде высококлассных офисов в г. Москве по коллективному мнению оценщиков	9,3
3	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год	Среднее значение при аренде высококлассных офисов в г. Москве по коллективному мнению оценщиков и коллективному мнению сотрудников банков	6,7
<b>Среднее значение, с учетом округлений</b>			<b>7,7</b>

Источник. 1. Анализ Оценщика. 2. Расчеты Оценщика.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным среднему значению поправок в размере (минус) 7,7%, так как совершить сделку по аренде объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Ввиду того, что машино-места находятся в здании БЦ класса «В+», то значение поправки на уторгование целесообразно рассматривать как для офисной недвижимости.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Результаты расчета скорректированной цены предложений арендных ставок объектов-аналогов представлены в табл. 72 - 74.

Таблица 72.

**Результаты расчета скорректированной цены предложений арендных ставок объектов-аналогов для  
офисных помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24**

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год без НДС	Торг, %	Скоррект. аренда, руб./кв. м/год без НДС
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6	166,0	14 407	-7,7	13 298
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6	511,0	13 200	-7,7	12 184
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35 стр. 9	532,0	13 559	-7,7	12 515
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35 стр. 9	744,0	13 559	-7,7	12 515
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12 к1	907,0	13 814	-7,7	12 750
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12 к1	305,0	13 814	-7,7	12 750
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 23 стр. 2	904,0	14 407	-7,7	13 298
<b>Среднее значение</b>						<b>12 759</b>
<b>Стандартное отклонение</b>						<b>415</b>
<b>Вариация</b>						<b>3,25%</b>

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 73.

Результаты расчета скорректированной цены предложений арендных ставок объектов-аналогов для машино-мест, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./м-место/мес. без НДС	Торг, %	Скоррект. аренда, руб./м-место/мес. без НДС
Объект 1	машино-место в подземном паркинге	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2 стр. 1	20,0 (1 машино-место)	10 169	-7,7	9 386
Объект 2	машино-место в подземном паркинге	г. Москва, Басманный пер., д. 5	12,0 (1 машино-место)	12 712	-7,7	11 733
Объект 3	машино-место в подземном паркинге	г. Москва, Спартаковский пер., д. 2 стр. 1	20,0 (1 машино-место)	11 441	-7,7	10 560
Объект 4	машино-место в подземном паркинге	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12 к1	13,2 (1 машино-место)	11 864	-7,7	10 950
Объект 5	машино-место в подземном паркинге	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 18 стр. 1	н/д (1 машино-место)	12 712	-7,7	11 733
Среднее значение						10 872
Аренда, руб./м-место/год без НДС						130 464
Стандартное отклонение						974
Вариация						8,96%

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Таблица 74.

Результаты расчета скорректированной цены предложений арендных ставок объектов-аналогов для офисных помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год без НДС	Торг, %	Скоррект. аренда, руб./кв. м/год без НДС
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	450,0	12 712	-7,7	11 733
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	776,0	13 572	-7,7	12 527
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	365,0	13 559	-7,7	12 515
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	510,0	13 559	-7,7	12 515
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	750,0	13 559	-7,7	12 515
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	913,0	13 559	-7,7	12 515
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	1 536,0	13 559	-7,7	12 515
Объект 8	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 (БЦ «Авиа Плаза»)	2 065,0	13 559	-7,7	12 515
Среднее значение						12 419
Стандартное отклонение						277
Вариация						2,23%

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

#### Обоснование темпов роста арендных ставок

При проведении настоящей оценки предполагается ежегодное удорожание ставок арендной платы, как по Договорам аренды, так и рыночной.

В рамках настоящей оценки рост ставок арендной платы для офисных помещений (что соответствует условиям Договоров аренды) и рыночной арендной ставки для машино-мест будет соответствовать изменению годовой инфляции, установленной в целом по РФ за предыдущий год.

Рост ставок арендной платы для машино-мест в период действия Договора аренды составляет 5% в год (коэффициент 1,05) согласно условиям Договора аренды.

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года»



(ссылка на источник - <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>);

- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (ссылка на источник информации - <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d/prognoz2036.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d>).

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{cp.god.})^{1/n},$$

где:

$n$  - номер последнего прогнозного периода;

$I_{cp.god.}$  - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 75.

Таблица 75.  
Данные по перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период на основании инфляции потребительских цен

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2019	104,3370	1,04337
2	2020	103,7840	1,03784
3	2021	104,0430	1,04043
4	2022	103,9660	1,03966
5	2023	104,0060	1,04006
6	2024	103,9990	1,03999
7	2025	103,9950	1,03995
8	2026	103,9830	1,03983
9	2027	103,9710	1,03971
10	2028	103,9590	1,03959
11	2029	103,9530	1,03953
12	2030	103,9520	1,03952
13	2031	103,9610	1,03961
14	2032	103,9690	1,03969
15	2033	103,9750	1,03975
16	2034	103,9910	1,03991
17	2035	103,9990	1,03999
18	2036	104,0060	1,04006

Источник: 1. [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).

Таким образом, значения темпов изменения рыночной ставки арендной платы в прогнозном и постпрогножном периодах представлены в табл. 76.

Таблица 76.  
Значения темпов роста арендных ставок в прогнозном и постпрогножном периодах

Номер периода	Рост (изменение) арендной ставки, % (на начало периода)
2019	1,04337
2020	1,03784
2021	1,04043
2022	1,03966
2023	1,04006
2024	1,03999
2025	1,03995

Номер периода	Рост (изменение) арендной ставки, % (на начало периода)
2026	1,03983
2027	1,03971
2028	1,03959
2029	1,03953
2030	1,03952
2031	1,03961
2032	1,03969
2033	1,03975
2034	1,03991
2035	1,03999
2036	1,04006

Источник: 1. Анализ и расчет Оценщика.

### Действительный валовый доход

Действительный валовый доход определяется как разница между потенциальным валовым доходом и величиной возможных потерь от недозагрузки:

$$ДВД = ПВД - П,$$

где:

*ПВД* - потенциальный валовый доход;

*П* - потери от недозагрузки.

Потери от недозагрузки при сдаче объекта по рыночным условиям определялись на основе данных представленных в табл. 77.

Таблица 77.

Значения доли вакантных помещений по официально опубликованным данным (IV квартал 2018 г.), %

№ п/п	Источник информации	Наименование показателя	
		Доля вакантных помещений для офисной недвижимости класса А	Доля вакантных помещений для офисной недвижимости класса В
1	Cushman&Wakefield	11,1	10,2
2	CBRE	13	11
3	NAI Becar	14,9	12,3
4	Colliers International	12,3	7,6
5	S.A.Ricci	11	9
6	Knight Frank	12,5	9,3
7	ILM	13,3	11
8	JLL	10,8	10,8
Среднее значение		12,4	10,2

Источник: Официальные обзоры рынка коммерческой недвижимости указанных компаний:

- <http://cwruussia.ru>
- <https://www.cbre.ru>
- <https://naibecar.com>
- <https://www2.colliers.com/ru-ru/>
- <http://www.ricci.ru>
- <https://kf.expert/publish>
- <https://www.ilm.ru>
- <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/исследования>

Таким образом, в расчетах использовалось среднее значение доли вакантных помещений  $k_n$  (потери от недозагрузки при сдаче объекта по рыночным условиям) в размере 10,2% для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 и 12,4% для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, т.к. объекты находятся в БЦ соответствующего класса.

Ввиду того, что машино-места находятся в здании БЦ класса «В+», то значение доли вакантных помещений  $k_n$  целесообразно рассматривать как для офисной недвижимости данного класса.

При расчете итогового действительного валового дохода (ДВД) объекта недвижимости



используется зависимость вида:

$$ДВД = ПВД * (1 - K_H)$$

где:

$K_H$  - коэффициент недозагрузки.

#### Чистый операционный доход

Чистый операционный доход определяется как разница между действительным валовым доходом и величиной операционных расходов:

$$ЧОД = ДВД - ОР,$$

где:

$ДВД$  - действительный валовый доход;

$ОР$  - величина операционных расходов.

#### Операционные расходы

Операционные расходы (ОРЕХ – operating expense) – постоянные и переменные расходы, связанные с эксплуатацией, приносящей доход собственности, в состав которых не входят амортизационные отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости и подоходный налог.

Типовые статьи операционных расходов включают в себя:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок;
- расходы на страхование имущества;
- расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги;
- эксплуатационные расходы;
- расходы на рекламу и маркетинг.

В состав эксплуатационных расходов входят:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- диагностика систем отопления;
- охрана;
- уборка прилегающей территории;
- уборка мест общего пользования;
- вывоз мусора;
- уборка снега;
- полное обслуживание инженерных систем (лифты и др.);
- мытье фасадов;
- текущий ремонт;
- другие расходы.

Стоит отметить, что затраты на эксплуатацию – это величина, которая носит сезонный характер, поэтому и расходы на неё в зависимости от сезона различаются.

Операционные расходы можно разделить на две основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы.

#### Постоянные расходы

К постоянным обычно относят расходы, которые не зависят от степени «заполняемости» объекта недвижимости. Типовые статьи постоянных расходов: налог на имущество, налог на землю (земельный налог) или аренда за земельный участок, страхование объекта, охрана объекта.

#### Переменные расходы

К переменным расходам относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Типовые статьи переменных расходов: коммунальные платежи, расходы на управление, расходы на маркетинг, прочие расходы.

Заказчиком были предоставлены данные о расходах собственника объектов, связанных с

содержанием этих объектов недвижимости (см. табл. 12, 13).

На основе данных, представленных в табл. 12, 13, оценщиком были спрогнозированы расходы собственника (компенсируемые расходы не учитываются) по содержанию и эксплуатации объектов в прогнозных периодах (см. табл. 78, 79).

Таблица 78.

Данные о расходах по содержанию и эксплуатации объектов, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 в прогнозных периодах, руб. без НДС

Наименование статей	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Комментарии к расчетам
Расходы собственника (компенсируемые расходы не учитываются)	33 610 029	35 055 260	36 575 607	37 959 628	39 494 336	41 060 681	42 705 572	44 413 368	Значение предыдущего периода увеличилось на индекс инфляции предыдущего периода
Наименование статей	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 (постпрогн. период)	Комментарии к расчетам
Расходы собственника (компенсируемые расходы не учитываются)	46 187 682	48 027 337	49 934 503	51 911 410	53 963 468	56 096 104	58 318 071	60 632 715	Значение предыдущего периода увеличилось на индекс инфляции предыдущего периода

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 79.

Данные о расходах по содержанию и эксплуатации объектов, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 в прогнозных периодах, руб. без НДС

Наименование статей	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Комментарии к расчетам
Расходы собственника (компенсируемые расходы не учитываются)	9 559 624	9 970 688	10 403 117	10 796 771	11 233 284	11 678 796	12 146 649	Значение предыдущего периода увеличилось на индекс инфляции предыдущего периода
Наименование статей	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 (постпрогн. период)	Комментарии к расчетам
Расходы собственника (компенсируемые расходы не учитываются)	12 632 393	13 137 057	13 660 306	14 202 757	14 765 044	15 348 706	15 955 287	Значение предыдущего периода увеличилось на индекс инфляции предыдущего периода

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Расчеты Оценщика.

### Определение ставки капитализации

Ставка (коэффициент) капитализации  $R$  – это выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода (ЧОД) приносимого объектом недвижимости, к его рыночной стоимости.

Значение ставки капитализации для оцениваемых объектов недвижимости определялось на основе данных представленных в табл. 80.

Таблица 80.

Значения ставки капитализации по официально опубликованным данным  
(IV квартал 2018 г.), %

№ п/п	Источник информации	Наименование показателя	
		Ставка капитализации для офисной недвижимости класса А	Ставка капитализации для офисной недвижимости класса В
1	Cushman&Wakefield	9	9
2	CBRE	9	9,5
3	NAI Becar	10,5	10,5
4	Colliers International	9	10
5	S.A.Ricci	10	11,5
6	Knight Frank	10	12
7	ILM	н/д	
8	JLL	8,75	10,25
	<b>Среднее значение</b>	<b>9,5</b>	<b>10,4</b>

Источник: Официальные обзоры рынка коммерческой недвижимости указанных компаний.

1. <http://cwrussia.ru>

2. <https://www.cbre.ru>

3. <https://naibecar.com>

4. <https://www2.colliers.com/ru-ru/>

5. <http://www.ricci.ru>



6. <https://kf.expert/publish>

7. <https://www.ilm.ru>

8. <http://www.ill.ru/russia/ru-ru/исследования>

Таким образом, в расчетах использовалось среднее значение ставки капитализации в размере 10,4% для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 и 9,5% для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, т.к. объекты находятся в БЦ соответствующего класса.

Ввиду того, что машино-места находятся в здании БЦ класса «В+», то значение ставки капитализации целесообразно рассматривать как для офисной недвижимости данного класса.

#### **Определение ставки дисконтирования**

Ставка дисконтирования (требуемая норма доходности) – процентная ставка, используемая для приведения прогнозируемых денежных потоков к заданному моменту времени (дате оценки).

Ставка дисконтирования (требуемая норма доходности) характеризует требуемую инвестором доходность при инвестировании в объекты недвижимости (проекты).

Термин «ставка дисконтирования» тесно связан с понятием «требуемый доход на капитал», характеризующий денежную компенсацию, которую рассчитывает получить инвестор, вкладывающий деньги в актив, генерирующий доход, с учетом распределения этого дохода во времени и рисков.

Этот доход, заданный в процентах от инвестированного капитала (средств инвестора или инвесторов), называют отдачей. Различают два вида отдачи (доходности): текущая отдача (доходность) и конечная отдача (доходность).

Конечная отдача характеризует полный доход, который получает инвестор, приобретая актив, и отражает как текущие денежные поступления, так и доходы (потери) от изменения его стоимости.

Отсюда можно констатировать, что конечная отдача (доходность) может быть выше, чем текущая отдача (доходность), если стоимость актива растет, или ниже, если стоимость актива падает.

Таким образом, исходя из вышесказанного, ставка дисконтирования для оцениваемого объекта недвижимости (конечная отдача (доходность)), равна сумме текущей отдачи (доходности) и ожидаемых темпов роста цен на недвижимость за год.

Другим словами, ставка дисконтирования равна сумме ставки капитализации и ожидаемых темпов роста цен на недвижимость за год:

$$r = R + g,$$

где:

$r$  - ставка дисконтирования, %

$R$  - ставка капитализации, %;

$g$  - ожидаемых годовые темпы роста цен на недвижимость, %.

Значение ставки капитализации определено выше и составляет 10,4% для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 и 9,5% для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2.

Долгосрочные темпы роста рыночных арендных ставок в прогнозном и постпрогнозном периодах представлены в табл. 75 настоящего Отчета. На основании данных, представленных в табл. 75, можно сделать вывод о том, что среднее значение долгосрочных темпов роста составят 4% в год.

Соответственно, величина ставки дисконтирования составит:

- для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24:

$$r = 10,4\% + 4\% = 14,4\%$$

- для объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2:

$$r = 9,5\% + 4\% = 13,5\%$$

Результаты расчета стоимости объектов недвижимости методом дисконтирования денежных потоков представлены в табл. 81, 82.

Таблица 81.

**Результаты расчета стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24**

Наименование показателя	Прогнозный период									Постпрогноз. период
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
<b>Номер периода</b>										
Начало периода	31.12.2018	01.02.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	
Окончание периода	31.01.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,08	1	2	3	4	5	6	7	8	
Срок периода, лет	0,08	0,91	1	1	1	1	1	1	1	
Срок периода, мес.	1	11	12	12	12	12	12	12	12	
Площадь помещений, сдаваемая в аренду по Договору аренды, кв. м	5 419,3	5 419,3	5 419,3	5 419,3	5 419,3	5 419,3	5 419,3	5 419,3	5 419,3	
Количество машино-мест, сдаваемых в аренду по Договору аренды, шт.	54	54	54	54	54	54	54	54	54	
Площадь помещений, сдаваемая в аренду по рыночным условиям, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Количество машино-мест, сдаваемых в аренду по рыночным условиям, шт.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ставка арендной платы для помещений по Договору аренды, руб./кв. м/год. без НДС, вкл. ЭР	21 970	22 915	23 909	24 814	25 817	26 841	27 916	29 032	30 192	
Ставка арендной платы для машино-мест по Договору аренды, руб./машино-место/год. без НДС	177 500	177 500	186 375	195 694	205 479	215 753	226 541	237 868	249 761	
Ставка арендной платы для помещений по рыночным условиям, руб./кв. м/год. без НДС, вкл. ЭР	12 759	12 759	13 312	13 816	14 375	14 945	15 544	16 166	16 812	
Ставка арендной платы для машино-мест по рыночным условиям, руб./машино-место/год. без НДС	130 464	130 464	136 122	141 273	146 985	152 814	158 936	165 292	171 895	
<b>ПВД за период для помещений, руб.</b>	<b>9 524 962</b>	<b>113 006 766</b>	<b>129 570 044</b>	<b>134 474 510</b>	<b>139 910 068</b>	<b>145 459 431</b>	<b>151 285 179</b>	<b>157 333 118</b>	<b>163 619 506</b>	
<b>ПВД за период для машино-мест, руб.</b>	<b>766 800</b>	<b>8 722 350</b>	<b>10 064 250</b>	<b>10 567 476</b>	<b>11 095 866</b>	<b>11 650 662</b>	<b>12 233 214</b>	<b>12 844 872</b>	<b>13 487 094</b>	
Коэффициент загрузки помещений	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Коэффициент загрузки машино-мест	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
<b>ДВД за период для помещений, руб.</b>	<b>9 524 962</b>	<b>113 006 766</b>	<b>129 570 044</b>	<b>134 474 510</b>	<b>139 910 068</b>	<b>145 459 431</b>	<b>151 285 179</b>	<b>157 333 118</b>	<b>163 619 506</b>	
<b>ДВД за период для машино-мест, руб.</b>	<b>766 800</b>	<b>8 722 350</b>	<b>10 064 250</b>	<b>10 567 476</b>	<b>11 095 866</b>	<b>11 650 662</b>	<b>12 233 214</b>	<b>12 844 872</b>	<b>13 487 094</b>	
<b>Общий ДВД за период, руб.</b>	<b>10 291 762</b>	<b>121 729 116</b>	<b>139 634 294</b>	<b>145 041 986</b>	<b>151 005 934</b>	<b>157 110 093</b>	<b>163 518 393</b>	<b>170 177 990</b>	<b>177 106 600</b>	
Расходы собственника за период, руб.	2 804 421	31 900 287	36 575 607	37 959 628	39 494 336	41 060 681	42 705 572	44 413 368	46 187 682	
<b>ЧОД за период, руб.</b>	<b>7 487 341</b>	<b>89 828 829</b>	<b>103 058 687</b>	<b>107 082 358</b>	<b>111 511 598</b>	<b>116 049 412</b>	<b>120 812 821</b>	<b>125 764 622</b>	<b>130 918 918</b>	
Ставка капитализации, %										
Реверсия, руб.										
Ставка дисконта	14,40%	14,40%	14,40%	14,40%	14,40%	14,40%	14,40%	14,40%	14,40%	
Дисконтный множитель для потока	0,995	0,931	0,817	0,714	0,624	0,546	0,477	0,417	0,365	
Дисконтный множитель для реверсии										
Текущая стоимость дохода	7 449 904	83 630 640	84 198 947	76 456 804	69 583 237	63 362 979	57 627 716	52 443 847	47 785 405	
Текущая стоимость реверсии										
<b>ИТОГО, руб. без НДС</b>										
<b>ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений</b>										
<b>Номер периода</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	
Начало периода	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	27.02.2029	06.11.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032		01.01.2033
Окончание периода	31.12.2027	31.12.2028	26.02.2029	05.11.2029	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032		31.12.2033
Длительность периода от даты оценки, лет	9	10	10	11	11	12	13	14		15
Срок периода, лет	1	1	0,15	0,69	0,15	1	1	1		1
Срок периода, мес.	12	12	2	8	2	12	12	12		12
Площадь помещений, сдаваемая в аренду по Договору аренды, кв. м	5 419,3	5 419,3	5 419,3							
Количество машино-мест, сдаваемых в аренду по Договору аренды, шт.	54	54	54	54						
Площадь помещений, сдаваемая в аренду по рыночным условиям, кв. м	0,0	0,0	0,0	5 419,3	5 419,3	5 419,3	5 419,3	5 419,3		5 419,3



Количество машино-мест, сдаваемых в аренду по рыночным условиям, шт.	0	0	0	0	54	54	54	54	54
Ставка арендной платы для помещений по Договору аренды, руб./кв. м/год. без НДС, вкл. ЭР	31 395	32 642	33 934	33 934	33 934	35 275	36 669	38 121	39 634
Ставка арендной платы для машино-мест по Договору аренды, руб./машино-место/год. без НДС	262 249	275 361	289 129	289 129	289 129	303 585	318 764	334 702	351 437
Ставка арендной платы для помещений по рыночным условиям, руб./кв. м/год. без НДС, вкл. ЭР	17 482	18 176	18 896	18 896	18 896	19 643	20 419	21 228	22 071
Ставка арендной платы для машино-мест по рыночным условиям, руб./машино-место/год. без НДС	178 742	185 840	193 197	193 197	193 197	200 834	208 771	217 040	225 654
<b>ПВД за период для помещений, руб.</b>	<b>170 138 924</b>	<b>176 896 791</b>	<b>27 584 779</b>	<b>70 658 134</b>	<b>15 360 464</b>	<b>106 451 310</b>	<b>110 656 687</b>	<b>115 040 900</b>	<b>119 609 370</b>
<b>ПВД за период для машино-мест, руб.</b>	<b>14 161 446</b>	<b>14 869 494</b>	<b>2 341 945</b>	<b>10 772 947</b>	<b>1 564 896</b>	<b>10 845 036</b>	<b>11 273 634</b>	<b>11 720 160</b>	<b>12 185 316</b>
Коэффициент загрузки помещений	1	1	1	0,898	0,898	0,898	0,898	0,898	0,898
Коэффициент загрузки машино-мест	1	1	1	1	0,898	0,898	0,898	0,898	0,898
<b>ДВД за период для помещений, руб.</b>	<b>170 138 924</b>	<b>176 896 791</b>	<b>27 584 779</b>	<b>63 451 004</b>	<b>13 793 697</b>	<b>95 593 276</b>	<b>99 369 705</b>	<b>103 306 728</b>	<b>107 409 214</b>
<b>ДВД за период для машино-мест, руб.</b>	<b>14 161 446</b>	<b>14 869 494</b>	<b>2 341 945</b>	<b>10 772 947</b>	<b>1 405 277</b>	<b>9 738 842</b>	<b>10 123 723</b>	<b>10 524 704</b>	<b>10 942 414</b>
<b>Общий ДВД за период, руб.</b>	<b>184 300 370</b>	<b>191 766 285</b>	<b>29 926 724</b>	<b>74 223 951</b>	<b>15 198 974</b>	<b>105 332 118</b>	<b>109 493 428</b>	<b>113 831 432</b>	<b>118 351 628</b>
Расходы собственника за период, руб.	48 027 337	49 934 503	7 786 712	35 818 873	7 786 712	53 963 468	56 096 104	58 318 071	60 632 715
<b>ЧОД за период, руб.</b>	<b>136 273 033</b>	<b>141 831 782</b>	<b>22 140 012</b>	<b>38 405 078</b>	<b>7 412 262</b>	<b>51 368 650</b>	<b>53 397 324</b>	<b>55 513 361</b>	<b>57 718 913</b>
Ставка капитализации, %									10,40%
Реверсия, руб.									<b>554 989 551</b>
Ставка дисконта	14,40%	14,40%	14,40%	14,40%	14,40%	14,40%	14,40%	14,40%	14,40%
Дисконтный множитель для потока	0,319	0,279	0,258	0,249	0,225	0,213	0,186	0,163	0,142
Дисконтный множитель для реверсии									0,152
Текущая стоимость дохода	43 471 098	39 571 067	5 712 123	9 562 865	1 667 759	10 941 523	9 931 902	9 048 678	
Текущая стоимость реверсии									84 358 412
<b>ИТОГО, руб. без НДС</b>									<b>756 804 906</b>
<b>ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений</b>									<b>756 800 000</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 82.

**Результаты расчета стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2**

Наименование показателя	Прогнозный период							Постпрогноз. период
	1	2	3	4	5	6	7	
Номер периода								
Начало периода	31.12.2018	01.02.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	
Окончание периода	31.01.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,08	1	2	3	4	5	6	
Срок периода, лет	0,08	0,91	1	1	1	1	1	
Срок периода, мес.	1	11	12	12	12	12	12	
Площадь, сдаваемая в аренду по Договору аренды, кв. м	<b>3 219,1</b>	3 219,1	3 219,1	3 219,1	3 219,1	3 219,1	3 219,1	
Площадь, сдаваемая в аренду по рыночным условиям, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Ставка арендной платы по Договору аренды, руб./кв. м/год. без НДС, вкл. ЭР	<b>21 970</b>	<b>22 915</b>	23 909	24 814	25 817	26 841	27 916	
Ставка арендной платы для помещений по рыночным условиям, руб./кв. м/год. без НДС, вкл. ЭР	<b>12 419</b>	12 419	12 958	13 448	13 992	14 547	15 130	
<b>ПВД за период, руб.</b>	<b>5 657 890</b>	<b>67 126 766</b>	<b>76 965 462</b>	<b>79 878 747</b>	<b>83 107 505</b>	<b>86 403 863</b>	<b>89 864 396</b>	
Коэффициент загрузки	1	1	1	1	1	1	1	
<b>ДВД за период, руб.</b>	<b>5 657 890</b>	<b>67 126 766</b>	<b>76 965 462</b>	<b>79 878 747</b>	<b>83 107 505</b>	<b>86 403 863</b>	<b>89 864 396</b>	
Расходы собственника за период, руб.	797 655	9 073 326	10 403 117	10 796 771	11 233 284	11 678 796	12 146 649	
<b>ЧОД за период, руб.</b>	<b>4 860 235</b>	<b>58 053 440</b>	<b>66 562 345</b>	<b>69 081 976</b>	<b>71 874 221</b>	<b>74 725 067</b>	<b>77 717 747</b>	
Ставка капитализации, %								
Реверсия, руб.								
Ставка дисконта	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	
Дисконтный множитель для потока	0,995	0,934	0,827	0,729	0,642	0,566	0,498	
Дисконтный множитель для реверсии								
Текущая стоимость дохода	4 835 934	54 221 913	55 047 059	50 360 761	46 143 250	42 294 388	38 703 438	

Текущая стоимость реверсии								
ИТОГО, руб. без НДС								
ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений								
Номер периода	8	9	10	11	12	13	14	15
Начало периода	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.09.2027	01.01.2028	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031
Окончание периода	31.12.2025	31.12.2026	31.08.2027	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031
Длительность периода от даты оценки, лет	7	8	8,66	9	10	11	12	13
Срок периода, лет	1	1	0,66	0,33	1	1	1	1
Срок периода, мес.	12	12	8	4	12	12	12	12
Площадь, сдаваемая в аренду по Договору аренды, кв. м	3 219,1	3 219,1	3 219,1					
Площадь, сдаваемая в аренду по рыночным условиям, кв. м	0,0	0,0	0,0	3 219,1	3 219,1	3 219,1	3 219,1	3 219,1
Ставка арендной платы по Договору аренды, руб./кв. м/год. без НДС, вкл. ЭР	29 032	30 192	31 395					
Ставка арендной платы для помещений по рыночным условиям, руб./кв. м/год. без НДС, вкл. ЭР	15 735	16 364	17 016	17 016	17 692	18 392	19 119	19 875
<b>ПВД за период, руб.</b>	<b>93 456 911</b>	<b>97 191 067</b>	<b>66 702 005</b>	<b>18 076 148</b>	<b>56 952 317</b>	<b>59 205 687</b>	<b>61 545 973</b>	<b>63 979 613</b>
Коэффициент загрузки	1	1	1	0,876	0,876	0,876	0,876	0,876
<b>ДВД за период, руб.</b>	<b>93 456 911</b>	<b>97 191 067</b>	<b>66 702 005</b>	<b>15 834 706</b>	<b>49 890 230</b>	<b>51 864 182</b>	<b>53 914 272</b>	<b>56 046 141</b>
Расходы собственника за период, руб.	12 632 393	13 137 057	9 015 802	4 507 901	14 202 757	14 765 044	15 348 706	15 955 287
<b>ЧОД за период, руб.</b>	<b>80 824 518</b>	<b>84 054 010</b>	<b>57 686 203</b>	<b>11 326 805</b>	<b>35 687 473</b>	<b>37 099 138</b>	<b>38 565 566</b>	<b>40 090 854</b>
Ставка капитализации, %								9,50%
Реверсия, руб.								<b>422 008 989</b>
Ставка дисконта	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%
Дисконтный множитель для потока	0,439	0,387	0,348	0,327	0,3	0,265	0,233	
Дисконтный множитель для реверсии								0,219
Текущая стоимость дохода	35 481 963	32 528 902	20 074 799	3 703 865	10 706 242	9 831 272	8 985 777	
Текущая стоимость реверсии								92 419 969
<b>ИТОГО, руб. без НДС</b>								<b>505 339 532</b>
<b>ИТОГО, руб. без НДС, с учетом округлений</b>								<b>505 300 000</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета стоимости объекта недвижимости, полученной на основе использования доходного подхода, с учетом округлений, без учета НДС, представлены в табл. 83.

Таблица 83.

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость с учетом округлений, руб., без НДС
1	Объекты, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	756 800 000
2	Объекты, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	505 300 000
<b>Итого</b>		<b>1 262 100 000</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.



## 5.2. Расчет стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный подход для определения стоимости объектов недвижимости не применялся (обоснован отказ).

Обоснование отказа от применения сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости представлено в разд. 4.5 настоящего Приложения.

## 5.3. Расчет стоимости объектов недвижимости затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход для определения стоимости объектов недвижимости не применялся (обоснован отказ).

Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов недвижимости представлено в разд. 4.5 настоящего Приложения.

## 5.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – доходный, то в качестве итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного доходного подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость объектов недвижимости, без учета НДС, составляет

**1 262 100 000 руб.,**

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость с учетом округлений, руб., без НДС
1	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	756 800 000
2	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	505 300 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**РАЗДЕЛ VI. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ****1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

**2. Справочная литература**

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.
4. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

**3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**ПОДТВЕРЖДЕНИЯ НАЛИЧИЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛИЗА,  
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ АНАЛИЗА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПРОДАЖУ**

Объекты анализа для офисных помещений, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

1. <https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=113991>

**Свободные площади бизнес-центра «Виктория Плаза»**

О Бизнес-центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Контакты | +7 (495) 255-09-65 | [Получить презентацию](#)

**Аренда офисов**  
Звоните, чтобы арендовать: **207 42 28 10 02**

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
<b>500 м²</b>	<b>195 700 Р</b>
500 м²	250 900 Р
900 м²	164 400 Р
100 м²	176 100 Р
900 м²	135 000 Р
1034 м²	189 500 Р

**500 М²**  
195 700 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Отдел продаж**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 500 м²  
 Этаж: 7  
 Система: Подземный  
 Планировка: Газовый котел, Скандалка

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 195 700 Р  
 Комиссия: 9784 руб Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
<b>500 м²</b>	<b>195 700 Р</b>
500 м²	250 900 Р
900 м²	164 400 Р
100 м²	176 100 Р
900 м²	135 000 Р
1034 м²	189 500 Р

**500 М²**  
195 700 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Отдел продаж**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 500 м²  
 Этаж: 7  
 Система: Подземный  
 Планировка: Газовый котел, Скандалка

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 195 700 Р  
 Комиссия: 9784 руб Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**Визитка**

Получить визитку

[Задать вопрос](#)



2. <https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=124364>

**Свободные площади бизнес-центра «Виктория Плаза»**

Аренда офисов  
Продажа офисов

**500 М<sup>2</sup>**  
260 900 €/м<sup>2</sup>

+7 (495) 255-09-65

Описание офиса:

- Площадь: 500 м<sup>2</sup>
- Этаж: 7
- Состояние: Отлично
- Самостоятельно: Да

Получите дополнительную информацию по телефону: +7 (495) 255-09-65

Финансовые условия:

Цена за м <sup>2</sup>	260 900 €
Сумма в рублях	12 415 000 €

Вы можете также быть заинтересованы в:

Бесплатное посещение офиса

Начать просмотр

3. <https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=9880>

**Свободные площади бизнес-центра «Виктория Плаза»**

О Бизнес-центре | Философия | **Свободные площади** | Контакты | +7 (495) 255-09-65 | [Скачать презентацию](#)

**Аренда офисов**  
 Показать презентацию  
 Скачать презентацию

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
500 м²	195 700 Р
500 м²	250 900 Р
900 м²	164 400 Р
900 м²	176 100 Р
900 м²	136 000 Р
1034 м²	109 500 Р

**900 М²**  
164 400 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Отдел продаж**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 900 м²  
 Этаж: 6  
 Система: Газово-электрическая  
 Планировка: Кабинетная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 184 400 Р  
 НДС: УСН

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
500 м²	195 700 Р
500 м²	250 900 Р
900 м²	164 400 Р
900 м²	176 100 Р
900 м²	136 000 Р
1034 м²	109 500 Р

**164 400 Р/м²**

**Отдел продаж**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 900 м²  
 Этаж: 6  
 Система: Газово-электрическая  
 Планировка: Кабинетная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 184 400 Р  
 НДС: УСН  
 Стоимость сделки: 167 950 руб.Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

Имя \*

Телефон \*

Электронная почта \*

[Задать вопрос](#)

**Бесплатные консультации по покупке офиса**

[Получить консультацию](#)



4. <https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=58508>

**Свободные площади бизнес-центра «Виктория Плаза»**

О Бизнес-центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Контакты | +7 (495) 255-09-65 | [Свободный звонок](#)

**Аренда офисов**  
[Получить презентацию по этому помещению](#)  
[Заказать звонок](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
500 м²	260 900 Р
500 м²	325 700 Р
900 м²	364 400 Р
<b>900 м²</b>	<b>176 100 Р</b>
900 м²	326 000 Р
1034 м²	199 500 Р

**900 М²**  
176 100 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Отдел продаж**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 900 м²  
 Этаж: 6  
 Состояние: Готов к 입주  
 Планировка: Смешанная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 196 778 Р  
 Комиссия: Без учета НДС  
 Итого: 176 100 Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**Аренда офисов**  
[Получить презентацию по этому помещению](#)  
[Заказать звонок](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
500 м²	260 900 Р
500 м²	325 700 Р
900 м²	364 400 Р
<b>900 м²</b>	<b>176 100 Р</b>
900 м²	326 000 Р
1034 м²	199 500 Р

**900 М²**  
176 100 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Отдел продаж**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 900 м²  
 Этаж: 6  
 Состояние: Готов к 입주  
 Планировка: Смешанная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 196 778 Р  
 Комиссия: Без учета НДС  
 Итого: 176 100 Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

[Бесплатное фото на проект офиса](#) [Получить презентацию](#)

Имя \*  
 Телефон \*  
 E-mail \*  
 Сайт \*  
 Комментарий

[Отправить заявку](#)

5. <https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=19312>

**Свободные площади бизнес-центра «Виктория Плаза»**

О Бизнес-центре | Философия | **Свободные площади** | Контакты | +7 (495) 255-09-65 | [Скачать презентацию](#)

**Аренда офисов**  
Получить презентацию по этому помещению на свою почту

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
500 м <sup>2</sup>	260 900 Р
500 м <sup>2</sup>	395 700 Р
900 м <sup>2</sup>	364 400 Р
900 м <sup>2</sup>	176 300 Р
<b>900 м<sup>2</sup></b>	<b>176 300 Р</b>
1034 м <sup>2</sup>	189 500 Р

**900 М<sup>2</sup>**  
135 000 Р/м<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Отдел продаж**

Получить презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
Площадь: 900 м<sup>2</sup>  
Этаж: 6  
Состояние: Готов к入住  
Снабжение: Складское

**Финансовые условия:**  
Срок на м<sup>2</sup>: 195 000 Р  
Срок на м<sup>2</sup>: 195 000 Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**Свободные площади бизнес-центра «Виктория Плаза»**

О Бизнес-центре | Философия | **Свободные площади** | Контакты | +7 (495) 255-09-65 | [Скачать презентацию](#)

**Аренда офисов**  
Получить презентацию по этому помещению на свою почту

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
500 м <sup>2</sup>	260 900 Р
500 м <sup>2</sup>	395 700 Р
900 м <sup>2</sup>	364 400 Р
900 м <sup>2</sup>	176 300 Р
<b>900 м<sup>2</sup></b>	<b>176 300 Р</b>
1034 м <sup>2</sup>	189 500 Р

**900 М<sup>2</sup>**  
135 000 Р/м<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Отдел продаж**

Получить презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
Площадь: 900 м<sup>2</sup>  
Этаж: 6  
Состояние: Готов к入住  
Снабжение: Складское

**Финансовые условия:**  
Срок на м<sup>2</sup>: 175 000 Р  
Срок на м<sup>2</sup>: 195 000 Р  
Срок на м<sup>2</sup>: 195 000 Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

[Получить презентацию](#)

**Бесплатное такси на проект офиса!** [Получить такси](#)

Имя: \_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_



6. <https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=20490>

The screenshot shows the website for 'Свободные площади бизнес-центра «Виктория Плаза»'. The main header includes navigation links: 'О Бизнес-центре', 'Философия', 'Свободные площади', and 'Контакты'. A prominent banner displays '1034 М<sup>2</sup>' and '199 500 Р/М<sup>2</sup>' with a contact number '+7 (495) 255-09-65'. Below this, there is a table for office sale prices and a section for financial conditions.

Площадь	Цена
500 м <sup>2</sup>	250 900 Р
500 м <sup>2</sup>	195 700 Р
900 м <sup>2</sup>	364 400 Р
900 м <sup>2</sup>	176 100 Р
900 м <sup>2</sup>	106 000 Р
<b>1034 м<sup>2</sup></b>	<b>199 500 Р</b>

**Основные характеристики:**  
Площадь: 1034 м<sup>2</sup>  
Этаж: 8  
Состояние: Газовый котел  
Пол: Сандакино

**Финансовые условия:**  
Цена за м<sup>2</sup>: 199 500 Р  
Средняя цена за м<sup>2</sup>: 206 25 м<sup>2</sup> Р

This screenshot provides a more detailed view of the office space. It features a table of office sale prices, a section for financial conditions, and a contact form for inquiries.

Площадь	Цена
500 м <sup>2</sup>	250 900 Р
500 м <sup>2</sup>	195 700 Р
900 м <sup>2</sup>	364 400 Р
900 м <sup>2</sup>	176 100 Р
900 м <sup>2</sup>	106 000 Р
<b>1034 м<sup>2</sup></b>	<b>199 500 Р</b>

**Основные характеристики:**  
Площадь: 1034 м<sup>2</sup>  
Этаж: 8  
Состояние: Газовый котел  
Пол: Сандакино

**Финансовые условия:**  
Цена за м<sup>2</sup>: 199 500 Р  
Средняя цена за м<sup>2</sup>: 206 25 м<sup>2</sup> Р

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже:**

Имя: \_\_\_\_\_  
Фамилия: \_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_  
Комментарий: \_\_\_\_\_

**Задать вопрос**

7. <https://fortexgroup.ru/bc/stendal/offices/?block=229725#allBlocks>

**Свободные площади бизнес-центра «Стендаль»**

О Бизнес-центре | Философия | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 257-30-34 | [Сторонний сервис](#)

**Аренда офисов**  
Помощь и консультации  
Задать вопрос

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
<b>121 м²</b>	<b>179 000 Р</b>
210 м²	179 000 Р
297 м²	179 000 Р
515 м²	179 000 Р
728 м²	179 000 Р

**121 М²**  
179 000 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Отдел продаж**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Финансовые условия:**

Площадь	Цена
121 м²	179 000 Р
210 м²	179 000 Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**Аренда офисов**  
Помощь и консультации  
Задать вопрос

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
<b>121 м²</b>	<b>179 000 Р</b>
210 м²	179 000 Р
297 м²	179 000 Р
515 м²	179 000 Р
728 м²	179 000 Р

**121 М²**  
179 000 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Отдел продаж**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Финансовые условия:**

Площадь	Цена
121 м²	179 000 Р
210 м²	179 000 Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

Бесплатно узнать о просмотре объекта



8. <https://fortexgroup.ru/bc/stendal/offices/?block=211005>

**Свободные площади бизнес-центра «Стендаль»**

О Бизнес-центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 255-09-65 | [Получить звонок](#)

**Аренда офисов**  
[Получить презентацию](#)  
[Заказать звонок](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
121 м²	179 000 Р
<b>210 м²</b>	<b>179 000 Р</b>
297 м²	179 000 Р
515 м²	179 000 Р
728 м²	179 000 Р

**210 М²**  
179 000 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Отдел продаж**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 210 м²  
 Система: Газовый котел  
 Планировка: Кабинетная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 179 000 Р  
 Цена за объект: 37 790 млн Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**Аренда офисов**  
[Получить презентацию](#)  
[Заказать звонок](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
121 м²	179 000 Р
<b>210 м²</b>	<b>179 000 Р</b>
297 м²	179 000 Р
515 м²	179 000 Р
728 м²	179 000 Р

**210 М²**  
179 000 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Отдел продаж**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 210 м²  
 Система: Газовый котел  
 Планировка: Кабинетная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 179 000 Р  
 Цена за объект: 37 790 млн Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

Имя \* \_\_\_\_\_  
 Телефон \* \_\_\_\_\_  
 E-mail \* \_\_\_\_\_  
 Сайт \* \_\_\_\_\_

[Получить презентацию](#)

**Безопасное такси на просмотр офиса!** [Получить номер](#)

9. <https://fortexgroup.ru/bc/stendal/offices/?block=200568>

**Свободные площади бизнес-центра «Стендаль»**

О Бизнес-центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 255-09-65 | [Получить звонок](#)

**Аренда офисов**  
[Получить презентацию по этому помещению](#)  
[Запросить звонок](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
121 м²	179 000 Р
210 м²	179 000 Р
<b>297 м²</b>	<b>179 000 Р</b>
515 м²	179 000 Р
728 м²	179 000 Р

**297 М²**  
179 000 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

**Основные характеристики:**  
Площадь: 297 м²  
Состояние: Хорошее  
Панорамный: Нет  
Городок/высотка: Нет  
Кабельное: Нет

**Финансовые условия:**  
Возможна аренда: 179 000 Р  
Средняя ставка: 5317 руб/м²

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

[Получить презентацию](#)

**Свободные площади бизнес-центра «Стендаль»**

О Бизнес-центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 255-09-65 | [Получить звонок](#)

**Аренда офисов**  
[Получить презентацию по этому помещению](#)  
[Запросить звонок](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
121 м²	179 000 Р
210 м²	179 000 Р
<b>297 м²</b>	<b>179 000 Р</b>
515 м²	179 000 Р
728 м²	179 000 Р

**297 М²**  
179 000 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

**Основные характеристики:**  
Площадь: 297 м²  
Состояние: Хорошее  
Панорамный: Нет  
Городок/высотка: Нет  
Кабельное: Нет

**Финансовые условия:**  
Возможна аренда: 179 000 Р  
Средняя ставка: 5317 руб/м²

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

[Получить презентацию](#)

[Запросить звонок](#)



10. <https://fortexgroup.ru/bc/stendal/offices/?block=229724>

**Свободные площади бизнес-центра «Стендаль»**

О Бизнес-центры | Философия | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 255-09-65 | [Получить звонок](#)

**Аренда офисов**  
[Получить предложение по этому помещению](#)  
[Заказать звонок](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
121 м²	179 000 Р
210 м²	179 000 Р
297 м²	179 000 Р
<b>515 м²</b>	<b>179 000 Р</b>
728 м²	179 000 Р

**515 М²**  
179 000 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

Отдел продаж

Получите предложение по этому помещению на свою почту

[Получить предложение](#)

**Основные характеристики:**  
Площадь: 515 м²  
Состояние: Полностью готово  
Пол: Кафель

**Финансовые условия:**  
Цена за м²: 179 000 Р  
Средняя цена: 9278 руб/м²

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**Свободные площади бизнес-центра «Стендаль»**

О Бизнес-центры | Философия | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 255-09-65 | [Получить звонок](#)

**Аренда офисов**  
[Получить предложение по этому помещению](#)  
[Заказать звонок](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
121 м²	179 000 Р
210 м²	179 000 Р
297 м²	179 000 Р
<b>515 м²</b>	<b>179 000 Р</b>
728 м²	179 000 Р

**515 М²**  
179 000 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

Отдел продаж

Получите предложение по этому помещению на свою почту

[Получить предложение](#)

**Основные характеристики:**  
Площадь: 515 м²  
Состояние: Полностью готово  
Пол: Кафель

**Финансовые условия:**  
Цена за м²: 179 000 Р  
Средняя цена: 9278 руб/м²

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

[Получить звонок](#)

[Получить предложение](#)

**Бесплатные консультации по проекту офиса!** [Получить консультацию](#)

11. <https://fortexgroup.ru/bc/stendal/offices/?block=222121>

**Свободные площади бизнес-центра «Стендаль»**

О Бизнес-центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 255-09-65 | [Скрыть меню](#)

**Аренда офисов**  
[Посмотреть все предложения](#)  
[Задать вопрос](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
121 м²	179 000 Р
210 м²	179 000 Р
297 м²	179 000 Р
515 м²	179 000 Р
<b>728 м²</b>	<b>179 000 Р</b>

**728 М²**  
179 000 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Отдел продаж**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 728 м²  
 Система: Газовый лифт  
 Пол: Кафельный

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 179 000 Р  
 Цена за квадрат: 179 000 руб/кв.м

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**Аренда офисов**  
[Посмотреть все предложения](#)  
[Задать вопрос](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
121 м²	179 000 Р
210 м²	179 000 Р
297 м²	179 000 Р
515 м²	179 000 Р
<b>728 м²</b>	<b>179 000 Р</b>

**728 М²**  
179 000 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Отдел продаж**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 728 м²  
 Система: Газовый лифт  
 Пол: Кафельный

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 179 000 Р  
 Цена за квадрат: 179 000 руб/кв.м

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

Имя \*

Фамилия \*

Ваш e-mail \*

Ваш телефон \*

[Получить презентацию](#)

[Задать вопрос](#)

Бесплатная оценка на примере офиса



12. <https://fortexgroup.ru/bc/basmanny-park/offices/?block=244410>

**Свободные площади бизнес-центра «Басманный Парк»**

О Бизнес-центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 255-09-65 | [Свободный звонок](#)

**Аренда офисов**  
Платья, подвешивание, климат-контроль

**Продажа офисов**

Площадь	Стоимость
<b>122 м<sup>2</sup></b>	<b>179 000 Р</b>
212 м <sup>2</sup>	179 000 Р
300 м <sup>2</sup>	179 000 Р
520 м <sup>2</sup>	179 000 Р
735 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1273 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1800 м <sup>2</sup>	179 000 Р

**122 М<sup>2</sup>**  
179 000 Р/м<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
Площадь: 122 м<sup>2</sup>  
Состояние: Хорошее  
Панорамный вид: Хороший вид на Каховский

**Финансовые условия:**  
Срок в м.р.: 179 000 Р  
Срок в евро: 2 844 евро

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

[Получить презентацию](#)

13. <https://fortexgroup.ru/bc/basmanny-park/offices/?block=249198>

**Свободные площади бизнес-центра «Басманный Парк»**

О Бизнес-центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 255-09-65 | [Свободный звонок](#)

**Аренда офисов**  
Платья, подвешивание, климат-контроль

**Продажа офисов**

Площадь	Стоимость
122 м <sup>2</sup>	179 000 Р
<b>212 м<sup>2</sup></b>	<b>179 000 Р</b>
300 м <sup>2</sup>	179 000 Р
520 м <sup>2</sup>	179 000 Р
735 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1273 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1800 м <sup>2</sup>	179 000 Р

**212 М<sup>2</sup>**  
179 000 Р/м<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
Площадь: 212 м<sup>2</sup>  
Состояние: Хорошее  
Панорамный вид: Хороший вид на Каховский

**Финансовые условия:**  
Срок в м.р.: 179 000 Р  
Срок в евро: 3 093 евро

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

[Получить презентацию](#)

14. <https://fortexgroup.ru/bc/basmannyy-park/offices/?block=244409>

The screenshot displays the website for 'Свободные площади бизнес-центра «Басманный Парк»'. The main navigation includes 'О бизнес-центре', 'Фотогалерея', 'Свободные площади', 'Арендаторы', and 'Контакты'. A prominent offer for 300 m<sup>2</sup> of office space is highlighted, priced at 179,000 R/m<sup>2</sup>. A table lists other available office sizes and their prices:

Площадь	Цена
122 м <sup>2</sup>	179 000 Р
212 м <sup>2</sup>	179 000 Р
<b>300 м<sup>2</sup></b>	<b>179 000 Р</b>
520 м <sup>2</sup>	179 000 Р
735 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1273 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1800 м <sup>2</sup>	179 000 Р

Financial conditions are listed as: 300 м<sup>2</sup> - 179 000 Р, 507 м<sup>2</sup> - 99 000 Р. A contact number +7 (495) 255-09-65 is provided for inquiries.

15. <https://fortexgroup.ru/bc/basmannyy-park/offices/?block=227671>

This screenshot shows a similar page to the previous one, but with the 520 m<sup>2</sup> office space offer highlighted. The table of office sizes and prices is as follows:

Площадь	Цена
122 м <sup>2</sup>	179 000 Р
212 м <sup>2</sup>	179 000 Р
300 м <sup>2</sup>	179 000 Р
<b>520 м<sup>2</sup></b>	<b>179 000 Р</b>
735 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1273 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1800 м <sup>2</sup>	179 000 Р

The financial conditions remain the same: 300 м<sup>2</sup> - 179 000 Р, 507 м<sup>2</sup> - 99 000 Р. The contact number +7 (495) 255-09-65 is also present.



16. <https://fortexgroup.ru/bc/basmanny-park/offices/?block=249200>

Свободные площади бизнес-центра «Басманный Парк»

О бизнес-центре Фотогалерея Свободные площади Арендаторы Контакты +7 (495) 255-09-65

**Аренда офисов**

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
122 м <sup>2</sup>	179 000 Р
212 м <sup>2</sup>	179 000 Р
300 м <sup>2</sup>	179 000 Р
520 м <sup>2</sup>	179 000 Р
<b>735 м<sup>2</sup></b>	<b>179 000 Р</b>
1273 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1800 м <sup>2</sup>	179 000 Р

**735 М<sup>2</sup>**  
179 000 Р/м<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
Площадь: 735 м<sup>2</sup>  
Состояние: Хорошее  
Инфраструктура: Развитая

Получить презентацию по этому помещению на свою почту

**Финансовые условия:**

Площадь	Цена
122 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1273 м <sup>2</sup>	179 000 Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

17. <https://fortexgroup.ru/bc/basmanny-park/offices/?block=249197>

Свободные площади бизнес-центра «Басманный Парк»

О бизнес-центре Фотогалерея Свободные площади Арендаторы Контакты +7 (495) 255-09-65

**Аренда офисов**

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
122 м <sup>2</sup>	179 000 Р
212 м <sup>2</sup>	179 000 Р
300 м <sup>2</sup>	179 000 Р
520 м <sup>2</sup>	179 000 Р
735 м <sup>2</sup>	179 000 Р
<b>1273 м<sup>2</sup></b>	<b>179 000 Р</b>
1800 м <sup>2</sup>	179 000 Р

**1273 М<sup>2</sup>**  
179 000 Р/м<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
Площадь: 1273 м<sup>2</sup>  
Состояние: Хорошее  
Инфраструктура: Развитая

Получить презентацию по этому помещению на свою почту

**Финансовые условия:**

Площадь	Цена
122 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1273 м <sup>2</sup>	179 000 Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

18. <https://fortexgroup.ru/bc/basmanny-park/offices/?block=249199>

**Свободные площади бизнес-центра «Басманный Парк»**

О бизнес-центре Фотогалерея **Свободные площади** Арендаторы Контакты +7 (495) 255-09-65

**Аренда офисов**

**1800 М<sup>2</sup>** **179 000 Р/М<sup>2</sup>** **+7 (495) 255-09-65**

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
122 м <sup>2</sup>	179 000 Р
212 м <sup>2</sup>	179 000 Р
300 м <sup>2</sup>	179 000 Р
520 м <sup>2</sup>	179 000 Р
735 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1273 м <sup>2</sup>	179 000 Р
<b>1800 м<sup>2</sup></b>	<b>179 000 Р</b>

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 1800 м<sup>2</sup>  
 Классификация: Бизнес-центр  
 Район: Косыгинский

**Финансовые условия:**  
 Цена за м<sup>2</sup>: 179 000 Р  
 Стоимость: 322 200 000 Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

19. <https://fortexgroup.ru/bc/basmanny-park/offices/?block=110375>

**Свободные площади бизнес-центра «Басманный Парк»**

О бизнес-центре Фотогалерея **Свободные площади** Арендаторы Контакты +7 (495) 255-09-65

**Аренда офисов**

**10255 М<sup>2</sup>** **260 900 Р/М<sup>2</sup>** **+7 (495) 255-09-65**

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
122 м <sup>2</sup>	179 000 Р
212 м <sup>2</sup>	179 000 Р
300 м <sup>2</sup>	179 000 Р
520 м <sup>2</sup>	179 000 Р
735 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1273 м <sup>2</sup>	179 000 Р
1800 м <sup>2</sup>	179 000 Р
4284 м <sup>2</sup>	220 000 Р
6275 м <sup>2</sup>	200 000 Р
10255 м <sup>2</sup>	220 000 Р
<b>10255 м<sup>2</sup></b>	<b>260 900 Р</b>
14500 м <sup>2</sup>	220 000 Р
14572 м <sup>2</sup>	220 000 Р

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 10255 м<sup>2</sup>  
 Классификация: Бизнес-центр  
 Район: Косыгинский

**Финансовые условия:**  
 Цена за м<sup>2</sup>: 260 900 Р  
 Стоимость: 2 676 000 000 Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже



20. <https://fortexgroup.ru/bc/basmanny-park/offices/?block=243500>

**Свободные площади бизнес-центра «Басманный Парк»**

Аренда офисов  
 Продажа офисов

**14500 М<sup>2</sup>**  
 220 000 руб/м<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Описание офисов:**  
 Площадь: 14500 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 1-й  
 Тип: Открытый  
 Вид: Вид на парк

**Финансовые условия:**  
 Аренда: 220 000 руб/м<sup>2</sup>  
 Цена: 220 000 руб/м<sup>2</sup>  
 Комиссия: 3%

Площадь	Цена
122 м <sup>2</sup>	179 000 руб
212 м <sup>2</sup>	179 000 руб
300 м <sup>2</sup>	179 000 руб
520 м <sup>2</sup>	179 000 руб
736 м <sup>2</sup>	179 000 руб
1273 м <sup>2</sup>	179 000 руб
1900 м <sup>2</sup>	179 000 руб
4284 м <sup>2</sup>	220 000 руб
10205 м <sup>2</sup>	220 000 руб
10355 м <sup>2</sup>	220 000 руб
10205 м <sup>2</sup>	220 000 руб
<b>14500 м<sup>2</sup></b>	<b>220 000 руб</b>
14500 м <sup>2</sup>	220 000 руб

21. <https://fortexgroup.ru/bc/tribeca/offices/?block=176883#allBlocks>

**Свободные площади бизнес-центра «ТриВеСа»**

Аренда офисов  
 Продажа офисов

**102 М<sup>2</sup>**  
 235 000 руб/м<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Описание офисов:**  
 Площадь: 102 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 8  
 Тип: Просторный  
 Вид: Вид на парк

**Финансовые условия:**  
 Аренда: 235 000 руб/м<sup>2</sup>  
 Цена: 235 000 руб/м<sup>2</sup>  
 Комиссия: 3%

Площадь	Цена
28 м <sup>2</sup>	179 000 руб
41 м <sup>2</sup>	98 000 руб
62 м <sup>2</sup>	167 700 руб
58 м <sup>2</sup>	382 000 руб
66 м <sup>2</sup>	308 000 руб
66 м <sup>2</sup>	214 000 руб
68 м <sup>2</sup>	205 000 руб
69 м <sup>2</sup>	276 000 руб
<b>102 м<sup>2</sup></b>	<b>235 000 руб</b>
102 м <sup>2</sup>	235 000 руб
104 м <sup>2</sup>	371 700 руб
110 м <sup>2</sup>	286 000 руб
119 м <sup>2</sup>	220 000 руб
128 м <sup>2</sup>	600 000 руб
132 м <sup>2</sup>	217 000 руб
144 м <sup>2</sup>	104 000 руб







Объекты анализа для машино-мест, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

1. [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_14\\_m\\_1217755331](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1217755331)



Машиноместо, 14 м<sup>2</sup> - 897 750 Р

Добавить в избранное Добавить закладку Размещено вчера в 19:26



8 921 415-20-52

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Статус: Частное лицо  
На Avito с ноября 2017  
Завершено 3 объявления

6 объявлений пользователя

№ 1217755331, 42 (17)



Площадь: 14; Тип машиноместа: подземный паркинг; Страна: да

Машиноместо, 14 м<sup>2</sup>, 897 750 Р

Open 8 921 415-20-52 написать сообщение

Адрес: Москва, набережная Академика Туполева, 15  
М Бауманская (1,3 км) М Куроява (1,4 км) М Чаловская (1,5 км)  
Скрыть карту



Продается машиноместо

Расположено по адресу г. Москва, набережная Академика Туполева, дом 15  
Общая площадь 13,6 м кв. Этаж: подвала 3 помещения 1 комната 664- машиноместо 125

Имущество реализуется в рамках 127 федерального закона о несостоятельности.  
Подробности по телефону. Потеряйтесь торги скоро закончатся



Пожалуйста



УМНОЖАЕМ выгоду на TOYOTA PRADO  
До 12 мая, дейская ВЫГОДА на TOYOTA PRADO! Количество и м ограничено!  
Защелка!



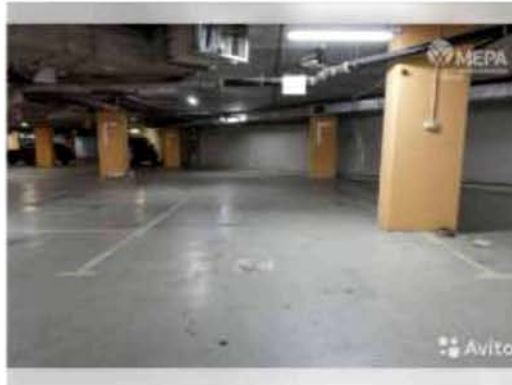


2. [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_19\\_m\\_1156532822](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_1156532822)



Все объявления в Москве · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг · Москва · Сделка · **Машиноместо, 19 м²** · **1 900 000 Р**

Добавить в избранное · Добавить заметку · Размещено 5 мая в 11:47



8 968 021-51-53

Написать сообщение

ИИИ Мера

Агентство

Контакты продавца

Мирoslava Сyбoлoнa

№ 1156532822 · +7 (495) 229-49-71



Площадь: 19; Тип машиноместа: подземный паркинг; Соплата: нет

Машиноместо, 19 м² · 1 900 000 Р

Мирoslava Сyбoлoнa



Адрес: Россия, Москва, Москва, наб Академика Туполева, 15, корпус Г  
м Бауманская (1.3 км) · м Курояя (1.4 км) · м Чаловская (1.5 км)  
Скрыть карту



Пластиковая емкость для воды

Европейский завод всегда рад новым клиентам! Выгодная цена! Высокое качество!

4320007 руб



Дополнительная ВЫГОДА на TOYOTA PRADO

После него не ищите PRADO по лучшей цене в России! Строительные материалы

4320007 руб

Вашему вниманию предлагается нестандартное машиноместо, улучшенной планировки, площадью 18,5 м² в доме бизнес-класса ЖК "Каскад" в Басманном районе г. Москвы.

Есть возможность разместить два автомобиля. Преимущество данного машиноместа - правильная форма в виде квадрата.

Паркинг находится на - втором этаже (паркинг трёхуровневый), машиноместо у охраны, корпус Г. Ближайший подъезд № 6. Номер машиноместа - 54.

В собственности. Готовы к выводу на сделку.  
legatnik\_298235

3. [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_14\\_m\\_1395832948](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1395832948)

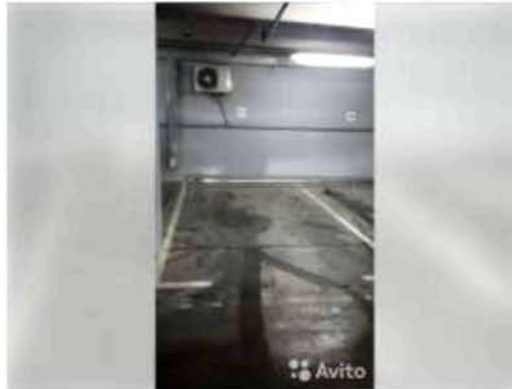
Все объявления в Москве / Недвижимость / Garazhi i mashinomesta / Купить / Машинное место / Подземный паркинг

1395832948

Машинное место, 14 м<sup>2</sup>

2 950 000 Р

Добавить в избранное Добавить записку Размещено 3 мая в 10:55



8 962 360-19-17

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Елена  
частное лицо  
на Avito с ноября 2015  
Заведено 7 объявлений



2 объявления пользователя

на 1395832948 +31 (+3)



Площадь: 14; Тип машинного места: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, Спартаковская площадь, 1404

Ж. Бауманская (500 м) Ж. Красносельская (900 м) Ж. Сокольники (1.4 км)

Машинное место, 14 м<sup>2</sup> 2 950 000 Р

Елена 8 962 360-19-17 Написать сообщение



Площадь: 14; Тип машинного места: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, Спартаковская площадь, 1404

Ж. Бауманская (500 м) Ж. Красносельская (900 м) Ж. Сокольники (1.4 км)

Скрыть карту



Продаю машинное место в подземном паркинге БЦ Central Street. Площадь 14.3 кв. м.



УМНОЖАЕМ выгоду на TOYOTA PRADO  
До 12 мес. дачная база СДА на TOYOTA PRADO! Количество в м. ограничено!  
Звоните!





4. [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_14\\_m\\_1692202896](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1692202896)

Все объявления в Москве / Недвижимость / Гаржи и машиноместа / Купить / Машиноместа / Подземный паркинг

Машиноместо, 14 м<sup>2</sup>

1 099 000 Р

4 100 000 Р

Добавить в избранное Добавить закладку Размещено 27 апреля в 16:59



8 967 829-03-60

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Собственность

Агентство

На Avito с февраля 2011

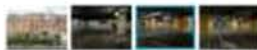
Заведено 25 объявлений

4 объявления пользовались

Контактное лицо:

Сергей

№ 1692202896 → 187 (+44)



Площадь: 14; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, набережная Академика Туполева, 15

М Бауманская (1.3 км) М Курская (1.4 км) М Чаловская (1.5 км)

Машиноместо, 14 м<sup>2</sup> 1 099 000 Р

Сергей

8 967 829-03-60 Написать сообщение



Площадь: 14; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, набережная Академика Туполева, 15

М Бауманская (1.3 км) М Курская (1.4 км) М Чаловская (1.5 км)

Открыть карту



Срочно! Продам машиноместо 14м2 в подземном паркинге



Поискать похожее

Кредитная карта  
**Тинькофф Платинум**

- ✓ Рассрочка до 12 месяцев
- ✓ Банком до 30%
- ✓ Бесплатная доставка

Оформить за 5 минут!

Кредитная карта  
**Тинькофф Платинум**

- ✓ Рассрочка до 12 месяцев
- ✓ Банком до 30%
- ✓ Бесплатная доставка

Оформить за 5 минут!



РАСПРОДАЖА СКЛАДА FORD!

Успейте и получите Топовый подарок FORD в ПОДАРОК! Пред-опл. Звоните!

8 800 300 300 300



Двойная ВЫГОДА на TOYOTA PRADO

5. [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_12\\_m\\_1149890420](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1149890420)

1. Предмет с 1 по 13 мая 2019 года при условии сдачи автомобиля (авт) с пробегом по договору купли-продажи (КП) в рассрочку. Цена авт с пробегом на рынке (на момент авт) 200 000 руб. Покупатель в рассрочку с первоначальным взносом 100 000 руб. Выгода достигнута посредством предоставления скидки от продавца на сумму 100 000 руб. Количество авт ограничено. Подробности по ссылке: [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_12\\_m\\_1149890420](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1149890420)

Все объявления в Москве · Подземность · Гаражи и машиноместа · Купить · Машиноместа · Подземный гараж · Москва · Складские · Машиноместо, 12 м<sup>2</sup> · 1 100 000 Р

Добавить в избранное · Добавить заметку · Размещено 24 апреля в 14:10



8 915 259-23-69

Написать сообщение

Собственник · Активность · На Avito с апреля 2012

№ 1149890420, 2201, 110



Машиноместо, 12 м<sup>2</sup> · 1 100 000 Р · Собственник · 8 915 259-23-69 · Написать сообщение

Продажа 12. Тип машиноместо, подземный паркинг, Скрыта для

Адрес: ул. Большая Почтовая, 16  
● Бауманская (900 м) ● Электрозаводская (1.1 км) ● Красносельская (1.7 км)  
Скрыть карту



Продажа машиноместо в подземном паркинге  
Паркинг расположен в жилом доме по адресу: ул. Большая Почтовая дом 16.  
Освещение, сканера, видеонаблюдение, въезд по пропускам  
Площадь места от 11 до 20 м.кв. СОБСТВЕННОСТЬ! Документы готовы к сделке



Позвонить

Бизнес-класс

скидки до 5%



УМНОЖАЕМ выгоду на TOYOTA PRADO  
До 12 мая, увеличь выгоду на TOYOTA PRADO! Количество в М ограничено. Звоните!



Заказывай кладовку на своем паркинге!

Размещение не требуется. Уборка и закрывание: вы, либо мы!



Объекты анализа для помещения, расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

1. <https://www.cian.ru/sale/commercial/159364110/>

**Офис (В+), 1 569,5 м²**  
 в Бизнес-парке «Авиа Парк» (Радус-2)  
 Москва ЮВАО с/пч Перовский Авиамоторная ул., 10А2 15 км от МКАД  
 Агентство: 3 года на рынке ИА Авиадом. 9 лет на рынке недвижимости

**207 174 000 Р +**  
 112 000 Р/м²  
 Студия 2D и 3D-визуализация  
 Владельцы: 100%

**Авиа Парк**  
 Бизнес-парк премиум-класса  
 15 км от МКАД  
 Общая площадь: 1 400 000 кв.м  
 100% застроен

**+7 499 380-83-32**  
 Контактный номер. 24 часа. 365 дней в году.  
 С 9:00 до 19:00 по будням

**1 569,5 м²**    **3 н/з 16**    **Свободно**    **В+**

**207 174 000 Р +**  
 112 000 Р/м²

**Авиа Парк**  
 Бизнес-парк премиум-класса  
 15 км от МКАД  
 Общая площадь: 1 400 000 кв.м  
 100% застроен

**+7 499 380-83-32**  
 Контактный номер. 24 часа. 365 дней в году.  
 С 9:00 до 19:00 по будням

**1 569,5 м²**    **3 н/з 16**    **Свободно**    **В+**

Предлагаю к продаже недвижимость на 3,13 участках бизнес-центра «Авиа Парк»  
 Продажа отпавает или все от одной сделки

3 этаж - 791,0 кв.м  
 1,3 этаж - 778 кв.м

Общая торговая площадь: 1 569,5 кв.м  
 Площадь: 30 мин. Цена: 100 руб./м.кв. + НДС, 1 300 000 рублей/диск (подзем. 310 000 рублей/м.кв.)  
 Мы помогаем управлять компанией, а не имуществом.  
 Чтобы получить дополнительную информацию звоните в любое время. Планируем бизнес-красиво.

**Узнайте больше**  
 Задайте вопрос/запрос баз данных владельцев объектов:  
**+7 099 380-83-32**  
 Контактный номер. 24 часа. 365 дней в году.

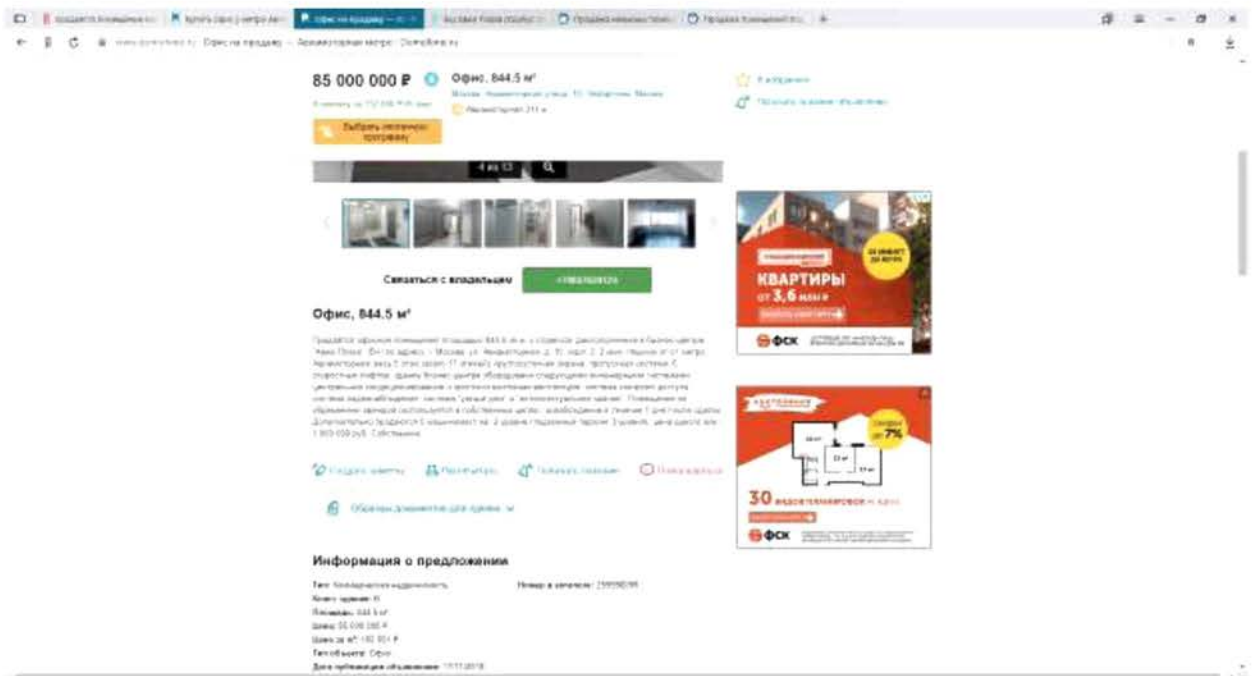
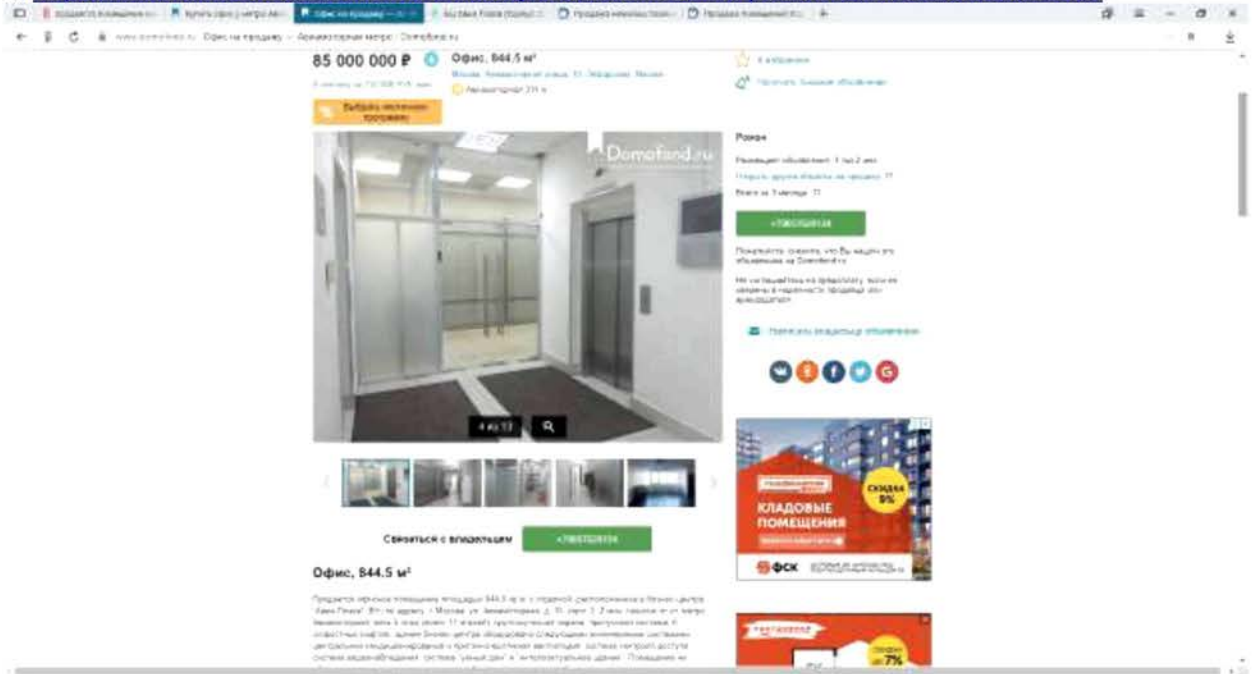
**Условия сделки**

Цена:	207 174 000 Р
Площадь:	1 569,5 кв.м
Материал:	НДС включен 34 527 000 Р
Этажность:	Свободная планировка

**Получить условия**    **Посмотреть фото**

Планировка:    Общий с участком  
 Состояние:    Объект в стадии

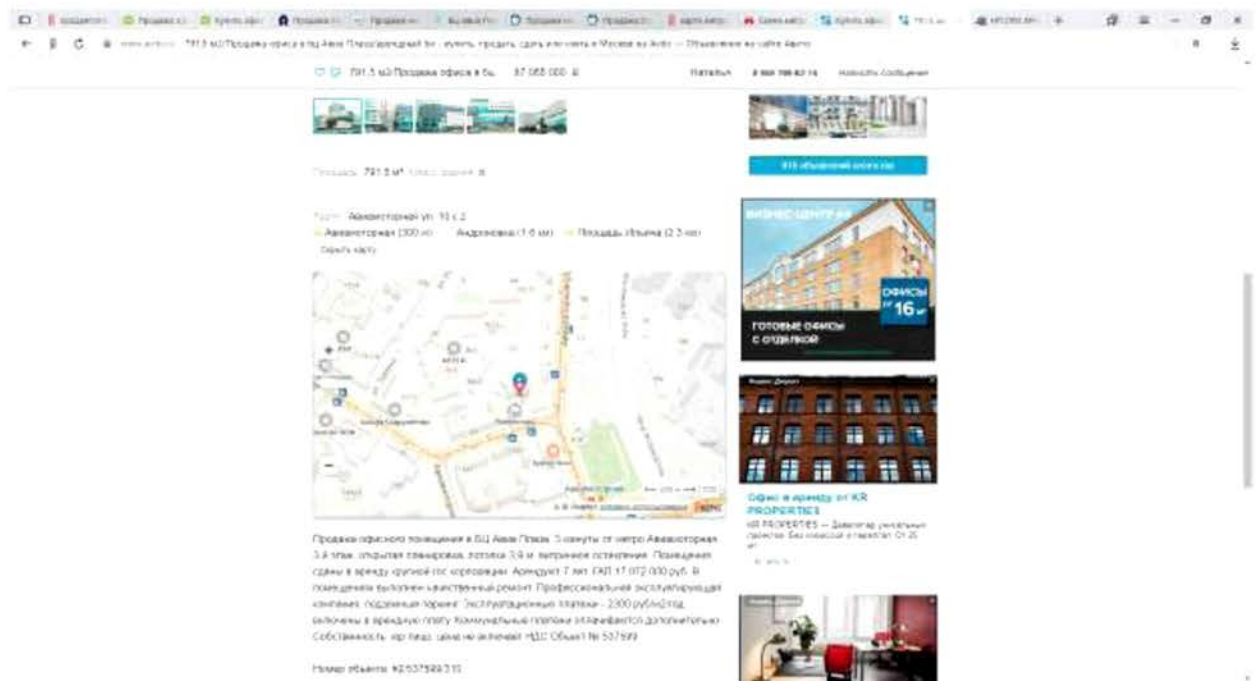
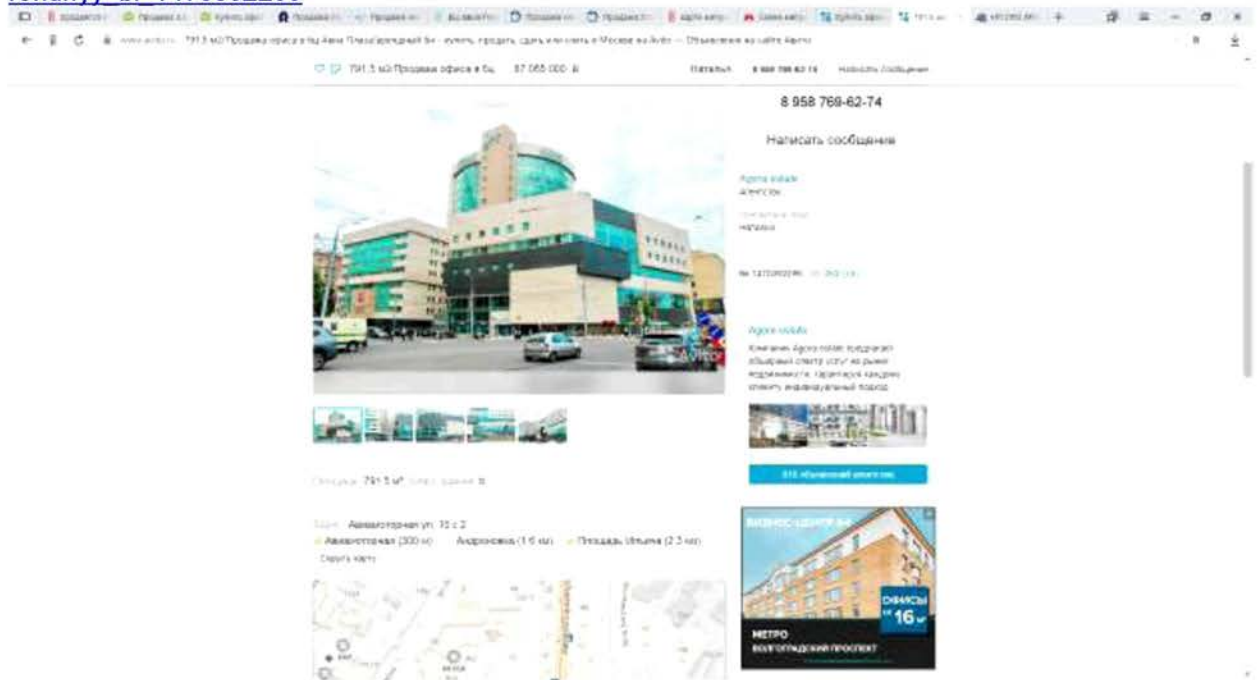
2. <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-259998099>





3.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/7915\\_m2prodazha\\_ofisa\\_v\\_bts\\_avia\\_plazaarendnyy\\_bi\\_1470392299](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/7915_m2prodazha_ofisa_v_bts_avia_plazaarendnyy_bi_1470392299)



4.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/778\\_m2prodazha\\_ofisa\\_v\\_bts\\_avia\\_plazaar\\_endnyy\\_bizn\\_1110401614](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/778_m2prodazha_ofisa_v_bts_avia_plazaar_endnyy_bizn_1110401614)



5.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_2314\\_m\\_984436130](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2314_m_984436130)

Телефон: Ростислав Умаров. Ростислав ЮС. Не звоните. Договор  
Продан индивидуальный этаж №10-01/02. Площадь: 2314 кв.м. Предлагается  
на продажу офисное помещение с отдельной расположенной в бизнес-классе на 11-й и  
15-й этажах высотой. Бизнес-класс находится в 150 метрах от станции метро  
"Акматская". К нему подходит линия автобусов муниципального транспорта №  
666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/2551/2552/2553/2554/2555/2556/2557/2558/2559/2560/2561/2562/2563/2564/2565/2566/2567/2568/2569/2570/2571/2572/2573/2574/2575/2576/2577/2578/2579/2580/2581/2582/2583/2584/2585/2586/2587/2588/2589/2590/2591/2592/2593/2594/2595/2596/2597/2598/2599/2600/2601/2602/2603/2604/2605/2606/2607/2608/2609/2610/2611/2612/2613/2614/2615/2616/2617/2618/2619/2620/2621/2622/2623/2624/2625/2626/2627/2628/2629/2630/2631/2632/2633/2634/2635/2636/2637/2638/2639/2640/2641/2642/2643/2644/2645/2646/2647/2648/2649/2650/2651/2652/2653/2654/2655/2656/2657/2658/2659/2660/2661/2662/2663/2664/2665/2666/2667/2668/2669/2670/2671/2672/2673/2674/2675/2676/2677/2678/2679/2680/2681/2682/2683/2684/2685/2686/2687/2688/2689/2690/2691/2692/2693/2694/2695/2696/2697/2698/2699/2700/2701/2702/2703/2704/2705/2706/2707/2708/2709/2710/2711/2712/2713/2714/2715/2716/2717/2718/2719/2720/2721/2722/2723/2724/2725/2726/2727/2728/2729/2730/2731/2732/2733/2734/2735/2736/2737/2738/2739/2740/2741/2742/2743/2744/2745/2746/2747/2748/2749/2750/2751/2752/2753/2754/2755/2756/2757/2758/2759/2760/2761/2762/2763/2764/2765/2766/2767/2768/2769/2770/2771/2772/2773/2774/2775/2776/2777/2778/2779/2780/2781/2782/2783/2784/2785/2786/2787/2788/2789/2790/2791/2792/2793/2794/2795/2796/2797/2798/2799/2800/2801/2802/2803/2804/2805/2806/2807/2808/2809/2810/2811/2812/2813/2814/2815/2816/2817/2818/2819/2820/2821/2822/2823/2824/2825/2826/2827/2828/2829/2830/2831/2832/2833/2834/2835/2836/2837/2838/2839/2840/2841/2842/2843/2844/2845/2846/2847/2848/2849/2850/2851/2852/2853/2854/2855/2856/2857/2858/2859/2860/2861/2862/2863/2864/2865/2866/2867/2868/2869/2870/2871/2872/2873/2874/2875/2876/2877/2878/2879/2880/2881/2882/2883/2884/2885/2886/2887/2888/2889/2890/2891/2892/2893/2894/2895/2896/2897/2898/2899/2900/2901/2902/2903/2904/2905/2906/2907/2908/2909/2910/2911/2912/2913/2914/2915/2916/2917/2918/2919/2920/2921/2922/2923/2924/2925/2926/2927/2928/2929/2930/2931/2932/2933/2934/2935/2936/2937/2938/2939/2940/2941/2942/2943/2944/2945/2946/2947/2948/2949/2950/2951/2952/2953/2954/2955/2956/2957/2958/2959/2960/2961/2962/2963/2964/2965/2966/2967/2968/2969/2970/2971/2972/2973/2974/2975/2976/2977/2978/2979/2980/2981/2982/2983/2984/2985/2986/2987/2988/2989/2990/2991/2992/2993/2994/2995/2996/2997/2998/2999/3000/3001/3002/3003/3004/3005/3006/3007/3008/3009/3010/3011/3012/3013/3014/3015/3016/3017/3018/3019/3020/3021/3022/3023/3024/3025/3026/3027/3028/3029/3030/3031/3032/3033/3034/3035/3036/3037/3038/3039/3040/3041/3042/3043/3044/3045/3046/3047/3048/3049/3050/3051/3052/3053/3054/3055/3056/3057/3058/3059/3060/306

6. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=49134#allBlocks>

**Свободные площади бизнес-центра «Авиаплаза»**

О Бизнес-центре Фотогалерея Свободные площади Аренда офисов Контакты +7 (495) 254-44-90 [Отправить заявку](#)

**Аренда офисов**  
[Посмотреть подборку объектов](#)  
[Видео обзор](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
<b>368 м²</b>	<b>191 800 Р</b>
397 м²	332 500 Р
446 м²	275 300 Р
446 м²	345 700 Р
466 м²	345 700 Р
517 м²	332 500 Р
764 м²	180 000 Р

**368 М²**  
191 800 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
 Площадь: 368 м²  
 Этаж: 7  
 Система: Газовый котел  
 Планировка: Свободная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 191 800 Р  
 Этаж: без учета НДС  
 Планировка: Свободная

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию](#)

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

7. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=74477>

**Свободные площади бизнес-центра «Авиаплаза»**

О Бизнес-центре Фотогалерея Свободные площади Аренда офисов Контакты +7 (495) 254-44-90 [Отправить заявку](#)

**Аренда офисов**  
[Посмотреть подборку объектов](#)  
[Видео обзор](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
368 м²	191 800 Р
<b>397 м²</b>	<b>332 500 Р</b>
446 м²	275 300 Р
446 м²	345 700 Р
466 м²	345 700 Р
517 м²	332 500 Р
764 м²	180 000 Р

**397 М²**  
332 500 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
 Площадь: 397 м²  
 Этаж: 7  
 Система: Газовый котел  
 Планировка: Свободная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 332 500 Р  
 Этаж: с учетом НДС  
 Планировка: Свободная

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию](#)

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)



8. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=55991>

**Свободные площади бизнес-центра «Авиаплаза»**

О Бизнес-центре Фотогалерея **Свободные площади** Арендаторы Контакты +7 (495) 255-09-65 [Отправить заявку](#)

**Аренда офисов**  
[Посмотреть подробности](#)  
[Вопрос-ответ](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
388 м <sup>2</sup>	191 800 Р
397 м <sup>2</sup>	332 500 Р
<b>446 м<sup>2</sup></b>	<b>275 300 Р</b>
446 м <sup>2</sup>	345 700 Р
466 м <sup>2</sup>	345 700 Р
517 м <sup>2</sup>	332 500 Р
764 м <sup>2</sup>	180 000 Р

**446 М<sup>2</sup>**  
215 300 Р/М<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
 Площадь: 446 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 30  
 Состояние: Полностью готово  
 Планировка: Свободная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м<sup>2</sup>: 275 300 Р  
 Этаж: 30  
 Состояние: Полностью готово

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию](#)

9. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=68418>

**Свободные площади бизнес-центра «Авиаплаза»**

О Бизнес-центре Фотогалерея **Свободные площади** Арендаторы Контакты +7 (495) 255-09-65 [Отправить заявку](#)

**Аренда офисов**  
[Посмотреть подробности](#)  
[Вопрос-ответ](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
388 м <sup>2</sup>	191 800 Р
397 м <sup>2</sup>	332 500 Р
446 м <sup>2</sup>	275 300 Р
<b>446 м<sup>2</sup></b>	<b>345 700 Р</b>
466 м <sup>2</sup>	345 700 Р
517 м <sup>2</sup>	332 500 Р
764 м <sup>2</sup>	180 000 Р

**446 М<sup>2</sup>**  
345 700 Р/М<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
 Площадь: 446 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 30  
 Состояние: Полностью готово  
 Планировка: Свободная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м<sup>2</sup>: 345 700 Р  
 Этаж: 30  
 Состояние: Полностью готово

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию](#)

10. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=55990>

**Свободные площади бизнес-центра «Авиаплаза»**

О Бизнес-центре Фотогалерея **Свободные площади** Арендаторы Контакты +7 (495) 255-09-65 [Свободный звонок](#)

**Аренда офисов**  
[Пожалуйста, выберите тип сделки](#)  
[Продажа офисов](#)

Площадь	Цена
388 м <sup>2</sup>	191 800 Р
397 м <sup>2</sup>	332 500 Р
446 м <sup>2</sup>	275 300 Р
446 м <sup>2</sup>	345 700 Р
<b>466 м<sup>2</sup></b>	<b>345 700 Р</b>
517 м <sup>2</sup>	332 500 Р
764 м <sup>2</sup>	180 000 Р

**466 М<sup>2</sup>**  
345 700 Р/М<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
 Площадь: 466 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 30  
 Система: Бокс/столы  
 Планировка: Свободная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м<sup>2</sup>: 345 700 Р  
 Этаж: 30  
 Система: Бокс/столы  
 Планировка: Свободная

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

11. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=74478>

**Свободные площади бизнес-центра «Авиаплаза»**

О Бизнес-центре Фотогалерея **Свободные площади** Арендаторы Контакты +7 (495) 255-09-65 [Свободный звонок](#)

**Аренда офисов**  
[Пожалуйста, выберите тип сделки](#)  
[Продажа офисов](#)

Площадь	Цена
388 м <sup>2</sup>	191 800 Р
397 м <sup>2</sup>	332 500 Р
446 м <sup>2</sup>	275 300 Р
446 м <sup>2</sup>	345 700 Р
466 м <sup>2</sup>	345 700 Р
<b>517 м<sup>2</sup></b>	<b>332 500 Р</b>
764 м <sup>2</sup>	180 000 Р

**517 М<sup>2</sup>**  
332 500 Р/М<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
 Площадь: 517 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 30  
 Система: Бокс/столы  
 Планировка: Свободная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м<sup>2</sup>: 332 500 Р  
 Этаж: 30  
 Система: Бокс/столы  
 Планировка: Свободная

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)



12. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=232220>

**Свободные площади бизнес-центра «Авиаплаза»**

О Бизнес-центре Фотогалерея **Свободные площади** Арендаторы Контакты +7 (495) 255-09-65 [Отправить заявку](#)

**Аренда офисов**  
[Посмотреть подборку объектов](#)  
[Видео обзор](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
388 м <sup>2</sup>	181 800 Р
397 м <sup>2</sup>	132 500 Р
446 м <sup>2</sup>	275 300 Р
446 м <sup>2</sup>	345 700 Р
466 м <sup>2</sup>	345 700 Р
517 м <sup>2</sup>	332 500 Р
<b>764 м<sup>2</sup></b>	<b>180 000 Р</b>

**764 М<sup>2</sup>**  
110 000 Р/м<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
 Площадь: 764 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 3  
 Система: Гравитационная  
 Тип: Бизнес-центр  
 Категория: Бизнес-центр

**Финансовые условия:**  
 Цена за м<sup>2</sup>: 110 000 Р  
 Тип сделки: Без учета НДС  
 Срок аренды: 96/108 месяцев

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию](#)

[Получить презентацию по этому помещению по электронной почте](#)

[PDF](#)

[Получить презентацию](#)

13. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=245140>

**Свободные площади бизнес-центра «Авиаплаза»**

О Бизнес-центре Фотогалерея **Свободные площади** Арендаторы Контакты +7 (495) 255-09-65 [Отправить заявку](#)

**Аренда офисов**  
[Посмотреть подборку объектов](#)  
[Видео обзор](#)

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
388 м <sup>2</sup>	181 800 Р
397 м <sup>2</sup>	132 500 Р
446 м <sup>2</sup>	275 300 Р
446 м <sup>2</sup>	345 700 Р
466 м <sup>2</sup>	345 700 Р
517 м <sup>2</sup>	332 500 Р
764 м <sup>2</sup>	180 000 Р
<b>770 м<sup>2</sup></b>	<b>180 000 Р</b>

**770 М<sup>2</sup>**  
110 000 Р/м<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
 Площадь: 770 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 3  
 Система: Гравитационная  
 Тип: Бизнес-центр  
 Категория: Бизнес-центр

**Финансовые условия:**  
 Цена за м<sup>2</sup>: 110 000 Р  
 Тип сделки: Без учета НДС  
 Срок аренды: 96/108 месяцев

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию](#)

[Получить презентацию по этому помещению по электронной почте](#)

[PDF](#)

[Получить презентацию](#)

14. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=245141>

**Аренда офисов**  
Показать 342 объявления о  
офисах аренды

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
358 м²	121 800 Р
397 м²	332 500 Р
446 м²	275 300 Р
446 м²	345 700 Р
466 м²	345 700 Р
517 м²	332 500 Р
764 м²	110 000 Р
770 м²	110 000 Р
<b>770 м²</b>	<b>110 000 Р</b>

**770 М²**  
110 000 Р/М²

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
Площадь: 770 м²  
Этаж: 10  
Состояние: Хорошее  
Пол: Паркет

**Финансовые условия:**  
Цена за м²: 110 000 Р  
Налог: 5%  
Средств в наличии: 94,7 млн Р

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

15. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=232222>

**Аренда офисов**  
Показать 342 объявления о  
офисах аренды

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
358 м²	121 800 Р
397 м²	332 500 Р
446 м²	275 300 Р
446 м²	345 700 Р
466 м²	345 700 Р
517 м²	332 500 Р
764 м²	110 000 Р
770 м²	110 000 Р
770 м²	110 000 Р
<b>772 м²</b>	<b>110 000 Р</b>

**772 М²**  
110 000 Р/М²

**+7 (495) 255-09-65**

**Основная информация:**  
Площадь: 772 м²  
Этаж: 10  
Состояние: Хорошее  
Пол: Паркет

**Финансовые условия:**  
Цена за м²: 110 000 Р  
Налог: 5%  
Средств в наличии: 94,92 млн Р

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)



16. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=232219>

**Аренда офисов**  
 Показать подробности о  
 выбранном офисе

**Продажа  
офисов**

Площадь	Цена
368 м²	391 800 Р
397 м²	332 500 Р
446 м²	275 300 Р
446 м²	345 700 Р
466 м²	345 700 Р
517 м²	332 500 Р
764 м²	80 000 Р
770 м²	80 000 Р
770 м²	80 000 Р
772 м²	80 000 Р
<b>778 м²</b>	<b>80 000 Р</b>

**778 М²**  
110 000 Р/М²

**Основная информация:**  
 Площадь: 778 м²  
 Этаж: 5/5  
 Системы: Газовое отопление  
 Планировка: Кабинетная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 110 000 Р  
 Итого: 85 550 000 Р  
 Коммунальные: 85 550 000 Р

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

Имя: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_  
 Телефон: \_\_\_\_\_

**Бесплатное такси на километр офиса!** **Получите консультацию**

**+7 (495) 255-09-65**  
 Отдел продаж  
 Получите презентацию по этому помещению на свою почту

**Получить презентацию**

17. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=232224>

**Аренда офисов**  
 Показать подробности о  
 выбранном офисе

**Продажа  
офисов**

Площадь	Цена
368 м²	391 800 Р
397 м²	332 500 Р
446 м²	275 300 Р
446 м²	345 700 Р
466 м²	345 700 Р
517 м²	332 500 Р
764 м²	80 000 Р
770 м²	80 000 Р
770 м²	80 000 Р
772 м²	80 000 Р
778 м²	80 000 Р
<b>792 м²</b>	<b>80 000 Р</b>

**792 М²**  
110 000 Р/М²

**Основная информация:**  
 Площадь: 792 м²  
 Этаж: 3  
 Системы: Газовое отопление  
 Планировка: Кабинетная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 110 000 Р  
 Итого: 87 120 000 Р  
 Коммунальные: 87 120 000 Р

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

Имя: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_  
 Телефон: \_\_\_\_\_

**Бесплатное такси на километр офиса!** **Получите консультацию**

**+7 (495) 255-09-65**  
 Отдел продаж  
 Получите презентацию по этому помещению на свою почту

**Получить презентацию**

18. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=17690>

**Аренда офисов**  
 Показать все варианты  
 Показать список

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
368 м²	331 800 Р
397 м²	332 500 Р
446 м²	275 300 Р
446 м²	345 700 Р
456 м²	345 700 Р
517 м²	332 500 Р
764 м²	110 000 Р
770 м²	110 000 Р
770 м²	110 000 Р
772 м²	110 000 Р
778 м²	110 000 Р
792 м²	110 000 Р
<b>846 м²</b>	<b>176 100 Р</b>

**846 М²**  
176 100 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 846 м²  
 Этаж: 3  
 Состояние: Отлично  
 Планировка: Свободная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 176 100 Р  
 НДС: С учетом НДС: 198 400 Р

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже.**

Имя: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_  
 Ваш вопрос: \_\_\_\_\_

[Получить презентацию](#)

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

[Безопаснее всего на просмотр офиса!](#) [Позвоните сейчас!](#)

19. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=49029>

**Аренда офисов**  
 Показать все варианты  
 Показать список

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
368 м²	331 800 Р
397 м²	332 500 Р
446 м²	275 300 Р
446 м²	345 700 Р
456 м²	345 700 Р
517 м²	332 500 Р
764 м²	110 000 Р
770 м²	110 000 Р
770 м²	110 000 Р
772 м²	110 000 Р
778 м²	110 000 Р
792 м²	110 000 Р
846 м²	176 100 Р
<b>911 м²</b>	<b>178 100 Р</b>

**911 М²**  
178 100 Р/м²

**+7 (495) 255-09-65**

**Основные характеристики:**  
 Площадь: 911 м²  
 Этаж: 9  
 Состояние: Отлично  
 Планировка: Свободная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м²: 178 100 Р  
 НДС: Без учета НДС: 150 220 Р

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже.**

Имя: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_  
 Ваш вопрос: \_\_\_\_\_

[Получить презентацию](#)

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

[Безопаснее всего на просмотр офиса!](#) [Позвоните сейчас!](#)



20. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=55228>

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
368 м²	181 800 Р
397 м²	332 500 Р
446 м²	275 300 Р
446 м²	345 700 Р
466 м²	345 700 Р
517 м²	332 500 Р
764 м²	180 000 Р
770 м²	180 000 Р
770 м²	180 000 Р
772 м²	180 000 Р
778 м²	180 000 Р
792 м²	180 000 Р
846 м²	176 100 Р
911 м²	178 100 Р
<b>911 м²</b>	<b>332 500 Р</b>

**911 М²**  
332 500 Р/м²

**Основная информация:**  
 Площадь: 911 м²  
 Этаж: 8  
 Состояние: Хорошее  
 Планировка: Свободная  
 Газовая плита  
 Санузлы

**Финансовые условия:**  
 Цена за м: 332 500 Р  
 Налог: Без учета НДС  
 Комиссия: 302,85 тыс Р

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже.**

Имя: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_  
 Телефон: \_\_\_\_\_

[Получить презентацию по этому помещению на электронную почту](#)

[Получить презентацию](#)

[Безопасная сделка на просмотре офиса](#)

[Получить отчет](#)

21. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=49028>

**Продажа офисов**

Площадь	Цена
368 м²	181 800 Р
397 м²	332 500 Р
446 м²	275 300 Р
446 м²	345 700 Р
466 м²	345 700 Р
517 м²	332 500 Р
764 м²	180 000 Р
770 м²	180 000 Р
770 м²	180 000 Р
772 м²	180 000 Р
778 м²	180 000 Р
792 м²	180 000 Р
846 м²	176 100 Р
911 м²	178 100 Р
911 м²	332 500 Р
<b>913 м²</b>	<b>293 500 Р</b>

**913 М²**  
293 500 Р/м²

**Основная информация:**  
 Площадь: 913 м²  
 Этаж: 10  
 Состояние: Хорошее  
 Планировка: Свободная  
 Газовая плита  
 Санузлы

**Финансовые условия:**  
 Цена за м: 293 500 Р  
 Налог: Без учета НДС  
 Комиссия: 267,35 тыс Р

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже.**

Имя: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_  
 Телефон: \_\_\_\_\_

[Получить презентацию по этому помещению на электронную почту](#)

[Получить презентацию](#)

[Безопасная сделка на просмотре офиса](#)

[Получить отчет](#)

22. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=17689>

**930 M<sup>2</sup>**  
156 500 R/m<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Основные характеристики:**  
Площадь: 930 м<sup>2</sup>  
Этаж: 3  
Состояние: Газовый котел  
Снабжение: Сетевое

**Финансовые условия:**  
Цена за м<sup>2</sup>: 156 500 R  
Налог: С учетом НДС  
Средств в наличии: 960 500 тыс. R

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

**Безопаснее всего на просмотр офиса!**

23. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=61890>

**1430 M<sup>2</sup>**  
293 500 R/m<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

**Основные характеристики:**  
Площадь: 1430 м<sup>2</sup>  
Этаж: 10 - 9  
Состояние: Газовый котел  
Снабжение: Сетевое

**Финансовые условия:**  
Цена за м<sup>2</sup>: 293 500 R  
Налог: Без учета НДС  
Средств в наличии: 478 750 тыс. R

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

**Безопаснее всего на просмотр офиса!**



24. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=232227>

**1536 M<sup>2</sup>**  
110 000 R/m<sup>2</sup>

**Основная информация:**  
 Площадь: 1536 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 10 - 15  
 Состояние: Газовый котел  
 Планировка: Кабинетная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м<sup>2</sup>: 110 000 R  
 Цена за кв. м: 110 000 R  
 Комиссия: 3%

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

Имя: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_  
 Ваш телефон: \_\_\_\_\_

[Получить презентацию](#)

[Задать вопрос](#)

25. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=232168>

**1824 M<sup>2</sup>**  
293 500 R/m<sup>2</sup>

**Основная информация:**  
 Площадь: 1824 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 10 - 15  
 Состояние: Газовый котел  
 Планировка: Салонная

**Финансовые условия:**  
 Цена за м<sup>2</sup>: 293 500 R  
 Цена за кв. м: 293 500 R  
 Комиссия: 3%

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

Имя: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_  
 Ваш телефон: \_\_\_\_\_

[Получить презентацию](#)

[Задать вопрос](#)

26. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=232232>

**2314 М<sup>2</sup>**  
110 000 Р/М<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

Отдел продаж

Получите презентацию по этому помещению на свой почтовый ящик

[Получить презентацию](#)

**Основная информация:**  
Площадь: 2314 м<sup>2</sup>  
Этаж: 3-й  
Состояние: Хорошее  
Специфика: Бизнес-центр  
Локация: Кольцевая, Кавказская

**Финансовые условия:**  
Цена за м<sup>2</sup>: 110 000 Р  
Срок: Без учета НДС  
Специфика: 294,58 млн Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

[Безопаснее всего на просмотре офиса!](#) [Получить презентацию](#)

27. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=232235>

**3106 М<sup>2</sup>**  
110 000 Р/М<sup>2</sup>

**+7 (495) 255-09-65**

Отдел продаж

Получите презентацию по этому помещению на свой почтовый ящик

[Получить презентацию](#)

**Основная информация:**  
Площадь: 3106 м<sup>2</sup>  
Этаж: 3-й  
Состояние: Хорошее  
Специфика: Бизнес-центр  
Локация: Кольцевая, Кавказская

**Финансовые условия:**  
Цена за м<sup>2</sup>: 110 000 Р  
Срок: Без учета НДС  
Специфика: 341,88 млн Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

[Безопаснее всего на просмотре офиса!](#) [Получить презентацию](#)



### **ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

**ПОДТВЕРЖДЕНИЯ НАЛИЧИЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛИЗА И  
ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ АНАЛИЗА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ  
НА АРЕНДУ, И ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

Объекты анализа и объекты-аналоги для офисных помещений, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

1. <https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=247730>

**Свободные площади бизнес-центра «Виктория Плаза»**

О Бизнес-центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Контакты | +7 (495) 250-44-90 | [Скачать презентацию](#)

**Аренда офисов**

Площадь	Цена
78 м²	11 000 Р
82 м²	11 000 Р
100 м²	13 200 Р
135 м²	16 000 Р
154 м²	13 200 Р
<b>166 м²</b>	<b>17 000 Р</b>
186 м²	13 200 Р
206 м²	13 200 Р
307 м²	13 200 Р

**166 М²**  
17 000 Р/м² в год

**+7 (495) 250-44-90**

**Отдел аренды**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
 - Административная площадь: 166 м²  
 - Этаж: 4  
 - Санузлы: 4  
 - Подземный паркинг: 4  
 - Газовый котельная  
 - Кабельная

**Финансовые условия:**  
 - Средняя арендная ставка: 10 000 Р  
 - Депонируемый остаток: 10 000 Р  
 - Включены в ставку: \*

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**166 м²**  
17 000 Р/м² в год

**Отдел аренды**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Основные характеристики:**  
 - Административная площадь: 166 м²  
 - Этаж: 4  
 - Санузлы: 4  
 - Подземный паркинг: 4  
 - Газовый котельная  
 - Кабельная

**Финансовые условия:**  
 - Средняя арендная ставка: 10 000 Р  
 - Депонируемый остаток: 10 000 Р  
 - Включены в ставку: \*  
 - Стоимость аренды: 2 275 200 Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

Имя: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_  
 Сайт: \_\_\_\_\_

[Получить презентацию](#)

**Продажа офисов**

Предложите свою цену! | [Продажа офиса](#)

[Задать вопрос](#)



2. <https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=77604>

**Свободные площади бизнес-центра «Виктория Плаза»**

О Бизнес-центре | Философия | **Свободные площади** | Контакты | +7 (495) 287-36-24 | [Свободный звонок](#)

**Аренда офисов**

Площадь	Цена
78 м²	10 200 Р
82 м²	10 200 Р
100 м²	13 200 Р
135 м²	16 000 Р
154 м²	13 200 Р
165 м²	17 000 Р
190 м²	13 200 Р
206 м²	13 200 Р
307 м²	13 200 Р

**511 м²**  
13 200 Р/м² в год

**Основная информация:**  
 Адрес: Москва, Басманная ул., д. 10  
 Этаж: 8  
 Система: Газовый котел  
 Планировка: Свободная

**Финансовые условия:**  
 Стоимость аренды: 13 200 Р  
 Коммунальные услуги: Включены в ставку

**Отдел аренды:**  
 Получите презентацию по этому помещению на свой e-mail

[Получить презентацию](#)

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

**13 200 Р/м² в год**

**Основная информация:**  
 Адрес: Москва, Басманная ул., д. 10  
 Этаж: 8  
 Система: Газовый котел  
 Планировка: Свободная

**Финансовые условия:**  
 Стоимость аренды: 13 200 Р  
 Коммунальные услуги: Включены в ставку

**Отдел аренды:**  
 Получите презентацию по этому помещению на свой e-mail

[Получить презентацию](#)

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

**Продажа офисов**  
 Показать подробности  
 Показать фотогалерею

**Существенные условия договора:**  
 Наименование: Продажа офиса  
 Стороны: от ПАО «Сбербанк России»

[Предложить свою цену!](#) | [Подробнее об объекте](#) | [Задать вопрос](#)

3. <https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/offices/?block=213433#allBlocks>

**Свободные площади бизнес-центра «Manhattan»**

О Бизнес-центре | Философия | **Свободные площади** | Контакты | +7 (495) 256-44-90 | [Свободные площади](#)

**Аренда офисов**

Площадь	Стоимость
62 м²	16 000 Р
71 м²	16 000 Р
136 м²	24 500 Р
136 м²	22 500 Р
208 м²	16 000 Р
<b>532 м²</b>	<b>16 000 Р</b>
774 м²	16 000 Р
1000 м²	16 000 Р
1567 м²	16 000 Р

**532 М²**  
16 000 Р/м² в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Основные характеристики:**  
 Адрес/метро: 532 м²  
 Этаж: 7  
 Система: Газовый котел  
 Планировка: Открытая

**Финансовые условия:**  
 Стоимость аренды в год: 16 000 Р  
 Депозитный вариант: 0 Р

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию](#)

**Аренда офисов**

Площадь	Стоимость
62 м²	16 000 Р
71 м²	16 000 Р
136 м²	24 500 Р
136 м²	22 500 Р
208 м²	16 000 Р
<b>532 м²</b>	<b>16 000 Р</b>
774 м²	16 000 Р
1000 м²	16 000 Р
1567 м²	16 000 Р

**532 М²**  
16 000 Р/м² в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Основные характеристики:**  
 Адрес/метро: 532 м²  
 Этаж: 7  
 Система: Газовый котел  
 Планировка: Открытая

**Финансовые условия:**  
 Стоимость аренды в год: 16 000 Р  
 Депозитный вариант: 0 Р  
 Коммунальные услуги: Оплата по факту  
 Прочие расходы: 100 000 Р

**Продажа офисов**  
[Получить презентацию по этому помещению](#)  
[Вопрос собственнику](#)

**Аренда торговых помещений**  
[Получить презентацию по этому помещению](#)  
[Вопрос собственнику](#)

**Существенные условия договора:**  
 Вид аренды: Полная аренда  
 Срок аренды: от 1 месяца

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию](#)



4. <https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/offices/?block=185297>

**Свободные площади бизнес-центра «Manhattan»**

О Бизнес-центре | Философия | **Свободные площади** | Контакты | +7 (495) 256-44-90 | [Свободные площади](#)

**Аренда офисов**

Площадь	Стоимость
62 м²	16 000 Р
71 м²	16 000 Р
136 м²	24 300 Р
136 м²	22 500 Р
208 м²	16 000 Р
532 м²	16 000 Р
<b>774 м²</b>	<b>16 000 Р</b>
1000 м²	16 000 Р
1507 м²	16 000 Р

**774 М²**  
16 000 Р/м² в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Основные характеристики:**  
 Адресная площадь: 774 м²  
 Этаж: 6  
 Система: Газовый котел  
 Планировка: Открытая

**Получите презентацию по этому помещению на свою почту**

[Получить презентацию](#)

**Финансовые условия:**

Стоимость аренды в месяц:	16 000 Р
Эквивалентный арендный:	0 Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**Аренда офисов**

Площадь	Стоимость
62 м²	16 000 Р
71 м²	16 000 Р
136 м²	24 300 Р
136 м²	22 500 Р
208 м²	16 000 Р
532 м²	16 000 Р
<b>774 м²</b>	<b>16 000 Р</b>
1000 м²	16 000 Р
1507 м²	16 000 Р

**774 М²**  
16 000 Р/м² в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Основные характеристики:**  
 Адресная площадь: 774 м²  
 Этаж: 6  
 Система: Газовый котел  
 Планировка: Открытая

**Получите презентацию по этому помещению на свою почту**

[Получить презентацию](#)

**Финансовые условия:**

Стоимость аренды в месяц:	16 000 Р
Эквивалентный арендный:	0 Р
Коммунальные платежи:	С коммунальными услугами
Парковка:	2 места
Средняя высота потолка:	2,7 м
Вентиляция:	С учетом НДС
Максимальная высота:	100 см

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

**Продажа офисов**  
[Получить презентацию](#)  
[Заказать звонок](#)

**Аренда торговых помещений**  
[Получить презентацию](#)  
[Заказать звонок](#)

**Существенные условия договора:**

Вид аренды:	Прямая аренда
Срок аренды:	от 12 месяцев

5. <https://fortexgroup.ru/bc/nov/offices/?block=234243>

**Свободные площади бизнес-центра «Новь»**

О Бизнес-центре | Философия | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 256-44-90 | [Получить звонок](#)

**Аренда офисов**

Площадь	Цена
52 м²	21 900 Р
54 м²	18 000 Р
65 м²	21 900 Р
72 м²	18 000 Р
108 м²	16 300 Р
118 м²	21 900 Р
206 м²	Цена по запросу
<b>907 м²</b>	<b>16 300 Р</b>
1440 м²	16 300 Р
1942 м²	16 300 Р
2398 м²	16 300 Р

**907 М<sup>2</sup>**  
16 300 Р/м<sup>2</sup> в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Основные характеристики:**  
 Арендная ставка: 907 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 2  
 Состояние: Газовый котел  
 Планировка: Салонное

**Получить презентацию по этому помещению на свою почту**

[Получить презентацию](#)

**Галерея:**

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**Галерея:**

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**Финансовые условия:**

Средняя арендная ставка:	16 300 Р
Депозитный аванс:	Восемь месяцев
Амортизационный фонд:	Оплативаются по факту
Платежи:	Только
Средняя ставка:	Только
Выплата аванса:	С учетом НДС 123 млн Р

**Существенные условия договора:**

Назначение:   
 Срок договора:   
 Помещ. аренда от 15 месяцев

[Задать вопрос](#)

**Аренда торговых помещений**  
 Хотите посмотреть варианты торговых помещений?

**Бесплатное такси на проект офиса!** [Получить такси](#)



6. <https://fortexgroup.ru/bc/nov/offices/?block=229175>

**Свободные площади бизнес-центра «Новь»**

О Бизнес-центре | Философия | Свободные площади | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 256-44-90 | [Получить звонок](#)

**Аренда офисов**

Площадь	Цена
52 м²	21 900 Р
54 м²	18 000 Р
65 м²	21 900 Р
72 м²	18 000 Р
108 м²	15 300 Р
118 м²	21 900 Р
206 м²	Цена磋商
214 м²	15 300 Р
218 м²	Цена磋商
305 м²	16 300 Р

**305 М²**  
16 300 Р/м² в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Основные характеристики:**  
 Арендная площадь: 305 м²  
 Этаж: 3-4  
 Санузлы: Газовый котел  
 Планировка: Смешанная

**Финансовые условия:**  
 Стоимость аренды офиса: 16 300 Р  
 Депозитный платеж: Внесение в ставку

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию](#)

**16 300 Р/М² в год**

**305 м²** | 16 300 Р

**Основные характеристики:**  
 Арендная площадь: 305 м²  
 Этаж: 3-4  
 Санузлы: Газовый котел  
 Планировка: Смешанная

**Финансовые условия:**  
 Стоимость аренды офиса: 16 300 Р  
 Депозитный платеж: Внесение в ставку  
 Коммунальные платежи: Оплата по счетам  
 Прокат мебели: Такси  
 Создание дизайна: Только НДС  
 Максимальный срок: 44 300 Р

**Существенные условия договора:**  
 Минимальный срок аренды: 6 месяцев  
 Прочие условия: от 10% НДС

**Аренда торговых помещений**

[Выполнить заказ на аренду офиса](#) | [Получить звонок](#) | [Задать вопрос](#)

7. <https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmanaya-23-s2/offices/?block=215099>

**Свободные площади бизнес-центра «Новая Басманная 23 с2»**

О Бизнес-центре | Фотопанорама | **Свободные площади** | Контакты | +7 (495) 256-44-90 | [Скачать презентацию](#)

**Аренда офисов**

Площадь	Цена
48 м <sup>2</sup>	17 000 Р
126 м <sup>2</sup>	17 000 Р
200 м <sup>2</sup>	17 000 Р
250 м <sup>2</sup>	17 000 Р
310 м <sup>2</sup>	17 000 Р
600 м <sup>2</sup>	17 000 Р
733 м <sup>2</sup>	17 000 Р
<b>904 м<sup>2</sup></b>	<b>17 000 Р</b>
1463 м <sup>2</sup>	17 000 Р

**904 М<sup>2</sup>**  
17 000 Р/м<sup>2</sup> в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Основные характеристики:**

Административная площадь	904 м <sup>2</sup>
Этаж	1-4
Состояние	Одноклассовый офис
Пол	Самодиагностика

**Финансовые условия:**

Средняя арендная ставка	17 000 Р
Максимальная ставка	17 000 Р

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

**904 М<sup>2</sup>**  
17 000 Р/м<sup>2</sup> в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Основные характеристики:**

Административная площадь	904 м <sup>2</sup>
Этаж	1-4
Состояние	Одноклассовый офис
Пол	Самодиагностика

**Финансовые условия:**

Средняя арендная ставка	17 000 Р
Максимальная ставка	17 000 Р
Транспорт	Тверь
Средняя ставка	17 000 Р
Класс	УСН
Величина ставки	128 м <sup>2</sup> в год

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

**Продажа офисов**

[Скачать презентацию](#)

[Скачать презентацию](#)

**Существенные условия договора:**

Назначение	Офис
Срок аренды	от 12 месяцев

[Задать вопрос](#)

[Задать вопрос](#)



**Объекты анализа и объекты-аналоги для машино-мест, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24**

1. <https://www.cian.ru/rent/commercial/166917006/>

**Машиноместо, 20 м²**  
Москва ЦАО, м. Кавказский, Старожарский пер, 2С1  
Красногорский 1 мин. пешком | Бульварная 12 мин. пешком  
Новослободский 14 мин. пешком

**12 000 Р/мес.**  
7 300 Р за кв. м в год

**ПЛАТФОРМА**  
Круглосуточный доступ  
Круглосуточный доступ

**+7 495 997-91-60**  
Платформа, охраняемая территория, видеонаблюдение, охрана, 24 часа в сутки, круглосуточно

**Учтите баланс**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления  
**+7 495 997-91-60**  
Платформа, охраняемая территория, видеонаблюдение, охрана, 24 часа в сутки, круглосуточно

**Условия сделки**

**20 м²** | Подземная | Машиноместо

Машино место в подземном паркинге БЦ "ПЛАТФОРМА" круглосуточный доступ, охрана

**Учтите баланс**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления  
**+7 495 997-91-60**  
Платформа, охраняемая территория, видеонаблюдение, охрана, 24 часа в сутки, круглосуточно

**Условия сделки**

Цена	12 000 Р/мес.	Цена за кв. м	Договорная
Площадь	20 м²	Площадь застройки	Договорная
Объект недвижимости	Машиноместо	Вид объекта	Машиноместо
Эксплуатационный вид	Машиноместо	Состояние	Машиноместо
Эксплуатационный вид	Машиноместо	Состояние	Машиноместо
Эксплуатационный вид	Машиноместо	Состояние	Машиноместо

**Учтите баланс**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления  
**+7 495 997-91-60**  
Платформа, охраняемая территория, видеонаблюдение, охрана, 24 часа в сутки, круглосуточно

**Условия сделки**

Статус: Собственность

Состояние: Подземная

**Инфраструкция**

- Варьинг/бизнес
- Видео наблюдение
- Полусуточная охрана
- Автоматическая охрана
- Автоматика





3. <https://www.cian.ru/rent/commercial/204990609/>

**Гараж, 20 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО, р-н Кривоколенный, Стартовый пер., 2С1  
 13 500 R/мес. +  
 ID 13114013  
 +7 925 859-08-87

Сдается гараж площадью 20 кв.м. расположенный на территории подземного паркинга Бизнес-центра "Платформа" рядом со станцией метро "Битовское". Гараж оборудован автоматическими подъемными воротами. Выход в паркинг с 200 кв.м. площадью (включая колясочную), там же расположены: Терраса, Зубочка, Liftbox, Liftline, Миллениум (Минимаркет), базируется авто. В гараже есть интернет-порт, можно оборудовать место для хранения и автотехники. Доступ к круглосуточной охране, удобный выезд на ТТК и Садовое кольцо. Предлагается от собственника.

**Условия сделки**

Условие	Значение	Срок действия	Детальнее
Цена	13 500 R/мес.		
Площадь	20 кв.м.		
Объемная стоимость	675 R/кв.м.		
Тип недвижимости	Гараж		
Тип сделки	Аренда		

Укажите условия:  Коммерческая

Тип права:  Внутренний

Срок:  Собственность

Планировка:  Подземная

Инфраструктура:  Оборудование,  Круглосуточная охрана,  Автоматические ворота

4. [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_13\\_m\\_1188335888](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1188335888)

Машиноместо, 13 м² 14 000 000 руб в месяц

8 905 536-92-32

Акция! Навес 6x6,3 - 67 500 руб!

Навес со скидкой 20%! Без процентов. Без НДС. Идеально для 2 и автомобилей.

Машиноместо 13 м² 14 000 000 руб в месяц

Акция! Навес 6x6,3 - 67 500 руб!

Навес со скидкой 20%! Без процентов. Без НДС. Идеально для 2 и автомобилей.



5.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_254\\_m\\_1552079319](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_254_m_1552079319)

8 495 138-70-69

Написать сообщение

Позвонить

Сдам офисное помещение 254 м²

Новорязанский проезд 15/1 Озониум

Сдам офисное помещение 254 м²

Новорязанский проезд 15/1 Озониум

Лет 2055 Офис: 3 этажа, недалеко от м. Новорязанская Бизнес-центр Флинт (Складная) состоит из нескольких ступенчатой растровой архитектуры. Растровый фасад: центр провадится в 2007 году. Стальная фаза выполнена в стиле офиса. Офисные блоки с панорамным остеклением и высоким потолком. Бизнес-центр имеет рестораны, непосредственную близость 3 вокзалов и несколько станций метро. Светлый офисный блок: собственными уборщиками, кондиционированием, офисной мебелью. Широкая структура, включая парковку. Предоставлено видеонаблюдение. Легкая доступность от метро. Демонстрируются цены от собственника. Количество этажей: 2, здание находится административно. Планировка индивидуальна. Офисы с отличным видом из окон. Вентилирует приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточный охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Проводятся комплексные мероприятия: столовая, кафе, ресторан. Закрытый гараж. Двухуровневый офис с видом на парк 1,2 этаж: 204 м² и 104 м² помещения в хорошем состоянии, требуется ремонт косметический. Арендная ставка: 21000 руб/м²/год, включая НДС, коммунальные и коммунальные. Электроэнергия оплачивается отдельно по счетчику. [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_254\\_m\\_1552079319](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_254_m_1552079319) Страхование: договор - 2 мес. аренда: оплата

Прямая аренда офиса от 10 кв. м

Ищете уютный офис в аренду?

**Объекты анализа и объекты-аналоги для помещения, расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2**

1. <https://www.cian.ru/rent/commercial/200547318/>

**Офис (В+), 450 м²**  
 в Бизнес-парке «Авиа Плато Парк»  
 Москва ЮВАО с/п Победителю Авиамоторная ул., 10А2  
 Архитекторы: Тимур Каримов, Илья Абдуллаев, Тимур Каримов

**562 500 Р/мес.**  
 12 000 руб./кв. м/мес.  
 С НДС, со всеми коммунальными услугами  
 Включены НДС, все налоги

**ИЭО**  
**Медаль Недвижимости**  
 Агентство недвижимости  
 Основано в 1993 году  
 Тип: ИЭО-бизнес  
**+7 929 603-22-17**  
 Поддержка клиентов, аренда и управление  
 ИЭО в сфере недвижимости

**Условия сделки**

Цена	562 500 Р/мес.	Тип сделки	Долгосрочная
Этажи	14 из 17	Срок аренды	Договором
НДС	включено	Включены коммунальные услуги	Да
Включены коммунальные услуги	Да	С НДС	Да
Включены все налоги	Да	С НДС	Да

**Узнать больше**  
 Задайте вопросы агенту или получите консультацию.  
**+7 929 603-22-17**  
 Поддержка клиентов, аренда и управление  
 ИЭО в сфере недвижимости

**Узнать больше** **Попросить консультацию**

**Тип** Общий с улицей  
**Состояние** Подготовлено  
**Подземный этаж** 340

**Офис 450 м²**

**562 500 Р/мес.**  
 12 000 руб./кв. м/мес.  
 С НДС, со всеми коммунальными услугами  
 Включены НДС, все налоги

**ИЭО**  
**Медаль Недвижимости**  
 Агентство недвижимости  
 Основано в 1993 году  
 Тип: ИЭО-бизнес  
**+7 929 603-22-17**  
 Поддержка клиентов, аренда и управление  
 ИЭО в сфере недвижимости

**Узнать больше** **Попросить консультацию**

**Тип** Общий с улицей  
**Состояние** Подготовлено  
**Подземный этаж** 340

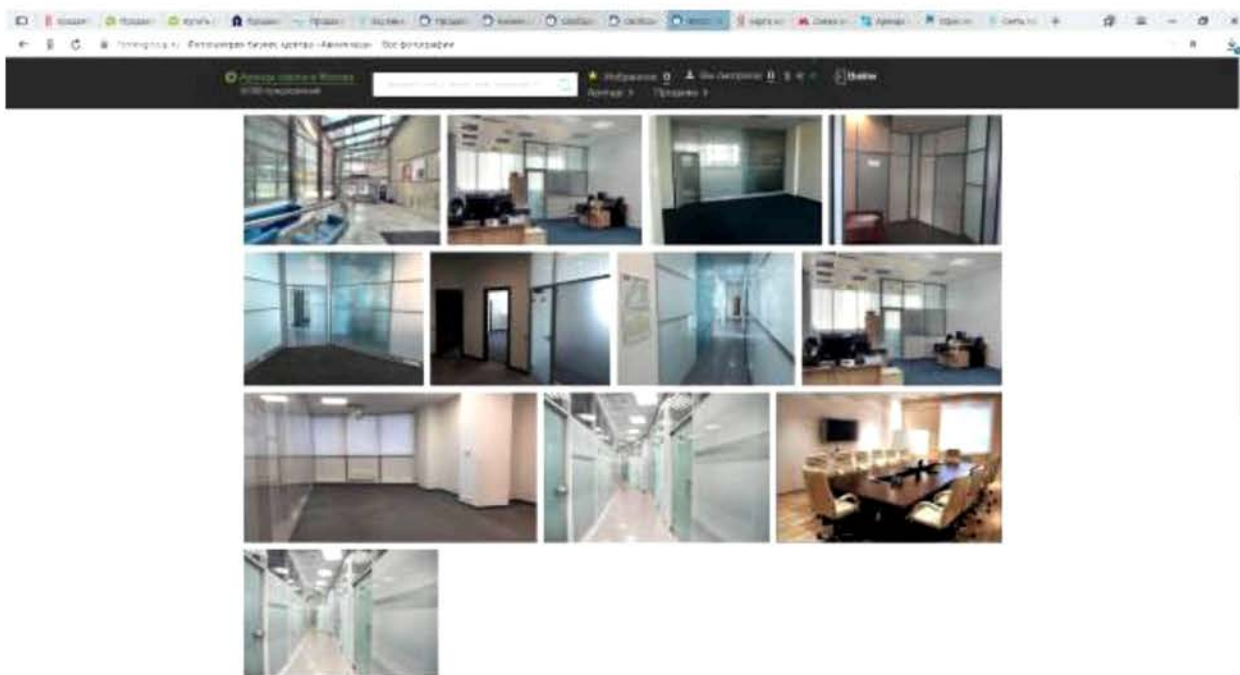
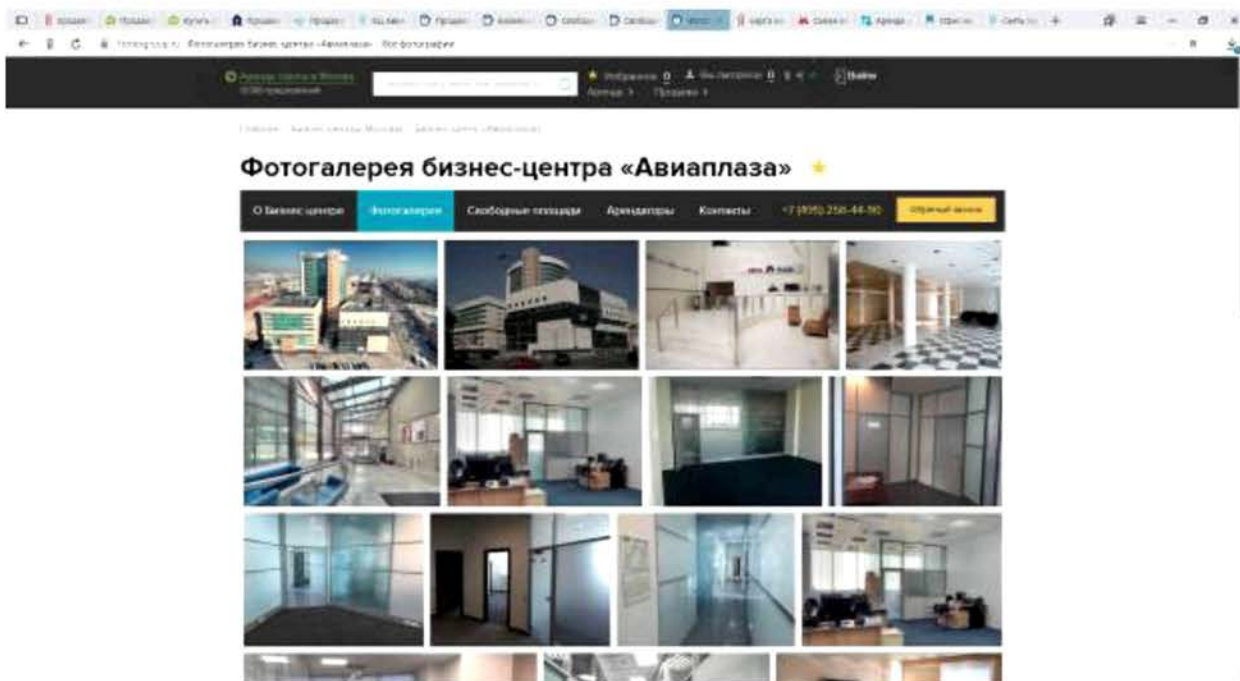


2.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_776\\_m\\_1311815152](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_776_m_1311815152)







4. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=170328>

**Свободные площади бизнес-центра «Авиаплаза»**

О Бизнес-центры | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 256-44-90 | [Скрыть меню](#)

**Аренда офисов**

Площадь	Цена
115 м²	16 000 Р
185 м²	16 000 Р
365 м²	16 000 Р
<b>510 м²</b>	<b>16 000 Р</b>
750 м²	16 000 Р
913 м²	16 000 Р
1282 м²	16 000 Р
1536 м²	16 000 Р
2065 м²	16 000 Р

**510 М²**  
16 000 Р/м² в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Основные характеристики:**

Арендная площадь:	510 м²
Этаж:	16
Состояние:	Готов к заселению
Специфика:	Самостоятельно

**Финансовые условия:**

Средняя арендная ставка:	16 000 Р
Эксплуатационные расходы:	Включены в ставку

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию](#)

**16 000 Р/м² в год**

**Основные характеристики:**

Арендная площадь:	510 м²
Этаж:	16
Состояние:	Готов к заселению
Специфика:	Самостоятельно

**Финансовые условия:**

Средняя арендная ставка:	16 000 Р
Эксплуатационные расходы:	Включены в ставку

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию](#)

**Продажа офисов**

**Аренда торговых помещений**

**Существенные условия договора:**

Индексация:	Прочие условия
Специфика:	от Титула №

[Задать вопрос](#)



5. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=6420>

**Свободные площади бизнес-центра «Авиаплаза»**

О Бизнес-центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 256-44-90 | [Получить звонок](#)

**Аренда офисов**

Площадь	Стоимость
115 м²	16 000 Р
185 м²	16 000 Р
365 м²	16 000 Р
510 м²	16 000 Р
<b>750 м²</b>	<b>16 000 Р</b>
913 м²	16 000 Р
1282 м²	16 000 Р
1536 м²	16 000 Р
2065 м²	16 000 Р

**750 М<sup>2</sup>**  
16 000 Р/м<sup>2</sup> в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Основная информация:**

Адрес/метро/станция:	750 м²
Этаж:	3
Состояние:	Газовый кондиционер
Пол:	Самостоятельно

**Финансовые условия:**

Средняя арендная ставка:	16 000 Р
Эксплуатационные расходы:	Включены в ставку

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

**10 000 Р/М<sup>2</sup> в год**

185 м²	16 000 Р
365 м²	16 000 Р
510 м²	16 000 Р
<b>750 м²</b>	<b>10 000 Р</b>
913 м²	16 000 Р
1282 м²	16 000 Р
1536 м²	16 000 Р
2065 м²	16 000 Р

**10 000 Р/М<sup>2</sup> в год**

**Основная информация:**

Адрес/метро/станция:	750 м²
Этаж:	3
Состояние:	Газовый кондиционер
Пол:	Самостоятельно

**Финансовые условия:**

Средняя арендная ставка:	10 000 Р
Эксплуатационные расходы:	Включены в ставку
Финансовый объект:	Отражается по факту
Налоговый:	Товары
Сторонние договоры:	Товары
Вексель:	С, упрощ. НДС
Возврат налога:	Товары

**Существенные условия договора:**

Тип договора:	Прочие формы
Срок договора:	от 12 месяцев

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

**Продажа офисов**  
[Получить презентацию по этому объекту](#)

**Аренда торговых помещений**  
[Получить презентацию по этому объекту](#)

[Бесплатное такси на парковку офиса!](#) | [Получить акцию](#) | [Задать вопрос](#)

6. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=18038>

**Свободные площади бизнес-центра «Авиаплаза»**

О Бизнес-центре | Философия | Свободные площади | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 256-44-90 | [Скрытый номер](#)

**Аренда офисов**

Площадь	Стоимость
115 м²	16 000 Р
185 м²	16 000 Р
365 м²	16 000 Р
510 м²	16 000 Р
750 м²	16 000 Р
<b>913 м²</b>	<b>16 000 Р</b>
1282 м²	16 000 Р
1536 м²	16 000 Р
2065 м²	16 000 Р

**913 М²**  
16 000 Р/м² в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Основные характеристики:**  
 - Арендная площадь: 913 м²  
 - Этаж: 8  
 - Система: Газовая котельная  
 - Планировка: Свободная

**Финансовые условия:**  
 - Средняя арендная ставка: 16 000 Р  
 - Дополнительная аренда: Включены в ставку

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже.**

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#) (PDF)

[Получить презентацию](#)

**16 000 Р/м² в год**

185 м²	16 000 Р
365 м²	16 000 Р
510 м²	16 000 Р
750 м²	16 000 Р
<b>913 м²</b>	<b>16 000 Р</b>
1282 м²	16 000 Р
1536 м²	16 000 Р
2065 м²	16 000 Р

**Основные характеристики:**  
 - Арендная площадь: 913 м²  
 - Этаж: 8  
 - Система: Газовая котельная  
 - Планировка: Свободная

**Финансовые условия:**  
 - Средняя арендная ставка: 16 000 Р  
 - Дополнительная аренда: Включены в ставку

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже.**

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#) (PDF)

[Получить презентацию](#)

**Продажа офисов**  
[Посмотреть подробности продаж](#)

**Аренда торговых помещений**  
[Посмотреть подробности аренды торговых помещений](#)

**Существенные условия договора:**  
 - Индексация: По согласованию  
 - Права аренды: От собственника

[Воспользоваться формой для просмотра офиса](#) | [Получить презентацию](#) | [Задать вопрос](#)



7. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=182344>

**Свободные площади бизнес-центра «Авиаплаза»**

О Бизнес-центры | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 256-44-90 | [Скачать презентацию](#)

**Аренда офисов**

Площадь	Цена за кв. м
115 м²	16 000 Р
185 м²	16 000 Р
365 м²	16 000 Р
510 м²	16 000 Р
750 м²	16 000 Р
913 м²	16 000 Р
1282 м²	16 000 Р
<b>1536 м²</b>	<b>16 000 Р</b>
2065 м²	16 000 Р

**1536 М²**  
16 000 Р/м² в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Основные характеристики:**

Адресная табличка	536 м²
Этаж	М. 16
Состояние	Готов к сдаче
Планировка	Свободная

**Финансовые условия:**

Средняя арендная ставка	16 000 Р
Максимальная ставка	16 000 Р
Минимальная ставка	16 000 Р

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

**1536 М²**  
16 000 Р/м² в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Основные характеристики:**

Адресная табличка	536 м²
Этаж	М. 16
Состояние	Готов к сдаче
Планировка	Свободная

**Финансовые условия:**

Средняя арендная ставка	16 000 Р
Максимальная ставка	16 000 Р
Минимальная ставка	16 000 Р

**Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже**

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

**Продажа офисов**

[Узнать цену за квадратный метр](#)

[Узнать цену за квадратный метр](#)

**Аренда торговых помещений**

[Узнать цену за квадратный метр](#)

[Узнать цену за квадратный метр](#)

**Существенные условия договора:**

Минимальная ставка аренды	16 000 Р
Максимальная ставка аренды	16 000 Р
Минимальная ставка аренды	16 000 Р

**Безопаснее всего не просматривать офисы!**

[Скачать презентацию](#)

[Скачать презентацию](#)

8. <https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/offices/?block=170335>

**Свободные площади бизнес-центра «Авиаплаза»**

О Бизнес-центре | Философия | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 256-44-90 | [Скачать презентацию](#)

**Аренда офисов**

Площадь	Стоимость
115 м²	16 000 Р
185 м²	16 000 Р
365 м²	16 000 Р
510 м²	16 000 Р
750 м²	16 000 Р
913 м²	16 000 Р
1282 м²	16 000 Р
1536 м²	16 000 Р
<b>2065 м²</b>	<b>16 000 Р</b>

**2065 М²**  
16 000 Р/м² в год

**+7 (495) 256-44-90**

**Оформить аренду**

**Основные характеристики:**  
 - Арендная площадь: 2065 м²  
 - Этаж: 10, 16  
 - Состояние: Полностью готово  
 - Планировка: Свободная

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Финансовые условия:**  
 - Стоимость аренды в месяц: 13,333 Р  
 - Депонированный аванс: 160 000 Р

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**16 000 Р/м² в год**

**Оформить аренду**

**Основные характеристики:**  
 - Арендная площадь: 2065 м²  
 - Этаж: 10, 16  
 - Состояние: Полностью готово  
 - Планировка: Свободная

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

**Финансовые условия:**  
 - Стоимость аренды в месяц: 13,333 Р  
 - Депонированный аванс: 160 000 Р  
 - Оплата аренды: Оплачивается по факту  
 - Периодичность: 1 месяц  
 - Срок аренды: С 15.08.2025 по 15.08.2026

Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

**Продажа офисов**  
 - Площадь предложения: 2065 м²  
 - Планировка: Свободная

**Аренда торговых помещений**  
 - Площадь предложения: 2065 м²  
 - Планировка: Свободная

**Существенные условия договора:**  
 - Тип сделки: Аренда  
 - Срок аренды: от 12 месяцев

[Безопаснее всего не пропустить офис!](#) [Получить презентацию](#) [Задать вопрос](#)



**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ  
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г.г.а

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г.г.а

Закрытое акционерное общество "Олимпия"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО "Олимпия"

(сокращенное наименование юридического лица)

ЗАО "Олимпия"

(фирменное наименование)

зарегистрировано Государственное учреждение Московская

регистрационная палата

(наименование регистрирующего органа)

« 18 » « сентября » « 2001 » № 002.059.228

(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	0	0	5	7	4	2	9	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи

« 25 » « декабря » « 2002 »

(число) (месяц (прописью)) (год)

Управление МНС России по г. Москве

(Наименование регистрирующего органа)

Зам. начальника отдела государственной регистрации юридических лиц Советник налоговой службы III ранга



МП

серия **77** № **007365524**





# Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ  
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

**Закрытое акционерное общество "Олимпиев"**

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 

1	0	2	7	7	0	0	5	7	4	2	9	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями  
Налогового кодекса Российской Федерации

**24 сентября 2007 г.**

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

**Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по г. Москве**

7	7	0	1
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен  
ИНН/КПП

7	7	1	4	2	2	7	8	3	5	/	7	7	0	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Главный специалист-эксперт  
Межрайонной ИФНС России № 46 по г.  
Москве



серия 77 №009394188

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2014 г.

Организация <u>Закрытое акционерное общество "Олимпия"</u>	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
Вид экономической деятельности <u>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</u>	по ОКПО	29329382		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытое акционерное общество / Частная собственность</u>	ИНН	7714227836		
Единица измерения: в тыс рублей	по ОКВЭД	70.20.2		
Местонахождение (адрес) <u>105066, Москва г, Басманная Нов. ул, Дом № 29, Корпус 2</u>	по ОКОПФ / ОКФС	67	16	
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 173	3 633	763 102
	в том числе:				
	Основные средства в организации		3 173	3 633	198
	Строительство объектов основных средств		-	-	762 906
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 059 486	699 938	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	8	87 262	117 602
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 062 667	790 833	880 704
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	1 745 863	2 465 598
	в том числе:				
	Материалы		-	7 963	7 963
	Основное производство		-	-	169
	Незавершенное производство		-	1 737 900	2 457 466
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	353 449	534 156
	Дебиторская задолженность	1230	99 266	53 706	21 493
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 459	7 419	2 019
	Расчеты с покупателями и заказчиками		23 810	18 601	-
	Расчеты по налогам и сборам		73 989	14 337	7 255
	Расчеты по социальному обеспечению		1	7	3
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами		6	13 342	12 216
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	1 500
	в том числе:				
	Предоставленные займы		-	-	1 500
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	34 493	3 876	22 383
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	15
	Итого по разделу II	1200	133 758	2 156 895	3 045 144
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 196 425	2 947 728	3 925 848



Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	205 999	(138 065)	(346 682)
	<b>Итого по разделу III</b>	1300	206 010	(138 055)	(346 682)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	887 701	381 460	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 459	7 743	26 170
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	1400	895 160	389 203	26 170
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	16 593	58 224	349 578
	Кредиторская задолженность	1520	78 624	73 796	9 967
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		74 131	12 176	1 303
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	7 404	100
	Расчеты по налогам и сборам		4 487	44 767	37
	Расчеты с подотчетными лицами		-	1	3
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами		8	9 448	8 523
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	38	577	3 182
	Прочие обязательства	1550	-	2 563 981	3 883 633
	в том числе:				
	Целевое финансирование		-	2 563 981	3 883 633
	<b>Итого по разделу V</b>	1500	95 256	2 696 579	4 246 360
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 196 425	2 947 728	3 925 848

Руководитель \_\_\_\_\_ Алексей Евгеньевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 января 2015 г

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2014 г.**

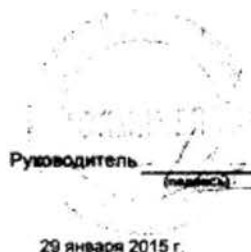
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Олимпия"</u>	по ОКПО	29329382
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7714227835
Вид экономической деятельности	<u>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</u>	по ОКВЭД	70.20.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	67 / 16
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	Выручка	2110	175 952	124 866
	Себестоимость продаж	2120	(102 584)	(155 030)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	73 368	(30 164)
	Коммерческие расходы	2210	(23 465)	-
	Управленческие расходы	2220	(24 017)	(12 206)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	25 886	(42 370)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	89	48
	Проценты к уплате	2330	(65 677)	(53 695)
	Прочие доходы	2340	479 294	393 562
	Прочие расходы	2350	(7 409)	(35 723)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	432 183	261 822
	Текущий налог на прибыль	2410	(737)	(41 282)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 331)	(830)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	284	18 427
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(87 254)	(30 339)
	Прочее	2460	(412)	-
	в том числе:			
	Причитающиеся налоговые санкции		(412)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	344 064	208 628



Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г	За Январь - Декабрь 2013 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	344 064	208 628
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Алексеев Евгений  
Викторович

(расшифровка подписи)

29 января 2015 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2015 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
Форма по ОКУД		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2015</b>
Дата (число, месяц, год)				
Организация <u>Закрытое акционерное общество "Олминя"</u>	по ОКПО	<b>29329382</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7714227835</b>		
Вид экономической деятельности <u>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</u>	по ОКВЭД	<b>70.20.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытое акционерное / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>67</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <u>105066, Москва, Басманная Нов., дом № 29, строение 2</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
VI	Основные средства	1150	2 716	3 173	3 633
VI	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 004 413	1 059 486	699 938
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
XV	Отложенные налоговые активы	1180	2	8	87 262
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 007 130	1 062 667	790 833
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	1 745 863
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	353 449
V	Дебиторская задолженность	1230	94 809	99 266	53 706
XI	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	50 060	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	961	34 493	3 876
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	145 830	133 758	2 156 895
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 152 961	1 196 425	2 947 728



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	1
XV	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	241 512	205 999	(138 065)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>241 523</b>	<b>206 010</b>	<b>(138 055)</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
IX	Заемные средства	1410	850 871	887 701	381 460
XV	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 254	7 459	7 743
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>858 125</b>	<b>895 160</b>	<b>389 203</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
IX	Заемные средства	1510	36 830	16 593	58 224
V	Кредиторская задолженность	1520	16 478	78 624	73 796
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	5	38	577
	Прочие обязательства	1550	-	-	2 563 981
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>53 313</b>	<b>95 256</b>	<b>2 696 579</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 152 961</b>	<b>1 196 425</b>	<b>2 947 728</b>

Руководитель



Королев Гавриил  
Константинович  
(дублированная подпись)

25 января 2016 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2015 г.

		<b>Коды</b>		
		0710002		
Форма по ОКУД	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация <b>Закрытое акционерное общество "Олминя"</b>	по ОКПО	29329382		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7714227835		
Вид экономической деятельности <b>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД	70.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Закрытое акционерное / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	67	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
III	Выручка	2110	231 083	175 952
III	Себестоимость продаж	2120	(85 623)	(102 584)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	145 440	73 368
	Коммерческие расходы	2210	-	(23 485)
III	Управленческие расходы	2220	(19 917)	(24 017)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	125 523	25 886
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
III, XI	Проценты к получению	2320	2 747	89
III, IX	Проценты к уплате	2330	(99 055)	(65 677)
III, X	Прочие доходы	2340	609 456	479 294
III, X	Прочие расходы	2350	(594 280)	(7 409)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	44 391	432 183
XV	Текущий налог на прибыль	2410	(9 077)	(737)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(1 331)
XV	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	205	284
XV	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(6)	(87 254)
	Прочее	2460	-	(412)
IV	Чистая прибыль (убыток)	2400	35 513	344 064



Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	35 513	344 064
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Королев Гавриил  
Константинович  
(расшифровка подписи)

25 января 2016 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2016 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2016</b>
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Олминя"</u>	<b>29329382</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		<b>7714227835</b>		
Вид экономической деятельности	<u>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</u>	<b>68.20.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество / Частная собственность</u>	<b>67</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<u>105066, Москва г, Басманная Нов. ул, дом № 29, строение 2</u>			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 258	2 716	3 173
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	949 455	1 004 413	1 059 486
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4	2	8
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	951 717	1 007 130	1 062 867
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Заласы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	87 840	94 809	99 266
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	117 673	50 060	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	989	961	34 493
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	206 502	145 830	133 758
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>1 158 219</b>	<b>1 152 961</b>	<b>1 196 425</b>



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	283 193	241 512	205 999
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>283 203</b>	<b>241 523</b>	<b>206 010</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	815 408	850 871	887 701
	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 049	7 254	7 459
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>822 457</b>	<b>858 125</b>	<b>895 160</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	35 463	36 830	18 593
	Кредиторская задолженность	1520	17 078	16 478	78 624
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	17	5	38
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>52 559</b>	<b>53 313</b>	<b>95 256</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 158 219</b>	<b>1 152 961</b>	<b>1 196 425</b>



Руководитель

(подпись)

Королев Гавриил

Константинович

(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2016 г.

		<b>Коды</b>		
		0710002		
		31	12	2016
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Олминия"</u>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	<u>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</u>	по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	67	16	
		по ОКЕИ		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	247 472	231 083
	Себестоимость продаж	2120	(74 932)	(85 623)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	172 540	145 440
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(25 329)	(19 917)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	147 211	125 523
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 801	2 747
	Проценты к уплате	2330	(113 261)	(99 056)
	Прочие доходы	2340	918 986	609 455
	Прочие расходы	2350	(913 634)	(594 280)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	52 103	44 390
	Текущий налог на прибыль	2410	(10 630)	(9 077)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	205	205
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	2	(6)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	41 680	35 512



Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	41 680	35 512
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

  
 Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 30 января 2017 г.

Королев Гавриил  
 Константинович  
 \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2017 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Олминя"</u>	по ОКПО	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	29329382		
Вид экономической деятельности	<u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД	7714227835		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц</u>	по ОКФС / ОКФС	12267	23	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<u>105066, Москва г, Басманная Нов. ул, дом № 29, строение 2</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 801	2 258	2 715
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	895 765	949 455	1 004 413
	Финансовые вложения	1170	3 988	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	4	2
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>901 554</b>	<b>951 717</b>	<b>1 007 130</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	27 658	87 840	94 809
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	348 993	117 673	50 060
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	26 159	989	961
	Прочие оборотные активы	1260	7 609	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>410 418</b>	<b>206 502</b>	<b>145 830</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 311 972</b>	<b>1 158 219</b>	<b>1 152 961</b>



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	288 041	283 193	241 512
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>288 052</b>	<b>283 203</b>	<b>241 523</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	755 400	815 408	850 871
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 845	7 049	7 254
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>762 245</b>	<b>822 457</b>	<b>858 125</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	246 753	35 463	36 830
	Кредиторская задолженность	1520	14 922	17 078	16 478
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	17	5
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>261 675</b>	<b>52 558</b>	<b>53 313</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 311 972</b>	<b>1 158 219</b>	<b>1 152 961</b>



Королев Гавриил  
Константинович  
(расшифровка подписи)

1 февраля 2018 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация	<b>Закрытое акционерное общество "Олминя"</b>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности	<b>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</b>	по ОКВЭД	31	12	2017
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц</b>	по ОКОПФ / ОКФС	29329382		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	68.20.2		
			12267	23	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	203 015	247 472
	Себестоимость продаж	2120	(77 955)	(74 932)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	125 060	172 540
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(29 775)	(25 329)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	95 285	147 211
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	14 347	12 801
	Проценты к уплате	2330	(107 299)	(113 261)
	Прочие доходы	2340	291 552	918 986
	Прочие расходы	2350	(287 824)	(913 634)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	6 061	52 103
	Текущий налог на прибыль	2410	(1 413)	(10 630)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(2)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	205	205
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(4)	2
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 849	41 680



Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	4 849	41 680
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Королев Гавриил  
Константинович  
(расшифровка подписи)

1 февраля 2018 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация	Закрытое акционерное общество "Олимпия"	по ОКПО 29329382		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7714227835		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКВЭД 68.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС 12267 / 23		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	105066, Москва г, Басманная Нов. ул, д. № 29, стр. 2			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 344	1 801	2 258
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	842 395	895 765	949 455
	Финансовые вложения	1170	3 988	3 988	-
	Отложенные налоговые активы	1180	843	-	4
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	848 570	901 554	951 717
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	65 575	27 658	87 840
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	437 416	348 993	117 673
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	308	26 159	989
	Прочие оборотные активы	1260	503	7 609	-
	Итого по разделу II	1200	503 802	410 418	206 502
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 352 372	1 311 972	1 158 219



Форма 0710001 с 2

Прояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	313 377	288 041	283 193
	Итого по разделу III	1300	313 388	288 052	283 203
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	865 000	755 400	815 408
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5 100	6 845	7 049
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	870 100	762 245	822 457
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	151 214	246 753	35 463
	Кредиторская задолженность	1520	17 655	14 922	17 078
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	5	-	17
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	168 884	261 675	52 558
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 352 372	1 311 972	1 156 219



Руководитель

Королев Гавриил  
Константинович  
(расшифровка подписи)

29 марта 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды	
		0710002	
Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	31	12 2018
Организация <u>Закрытое акционерное общество "Олминя"</u>	по ОКПО	29329382	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7714227835	
Вид экономической деятельности <u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД	68.20.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц</u>	по ОКФС / ОКФС	12267	23
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	205 523	203 015
	Себестоимость продаж	2120	(80 381)	(77 955)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	125 162	125 060
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(27 644)	(29 775)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	97 518	95 285
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	46 823	14 347
	Проценты к уплате	2330	(121 210)	(107 299)
	Прочие доходы	2340	7 317	291 552
	Прочие расходы	2350	(704)	(287 624)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	29 744	6 061
	Текущий налог на прибыль	2410	(6 896)	(1 413)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	1 745	205
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	843	(4)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	25 336	4 849



Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	25 336	4 849
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Королев Гавриил  
Константинович  
(расшифровка подписи)

29 марта 2019 г.

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 31.12.2018 г.

Наименование участник)	Доля в уставном капитале, %
ЗАО УК РВМ Капитал_ЗПИФ РВМ Капитальный	100

Главный бухгалтер  
ЗАО "Олминя"



О.В.Благовидова



Информация о выплате дивидендов на 31.12.2018 г.

Период	Сумма, руб.
2013 г.	отсутствует
2014 г.	отсутствует
2015 г.	отсутствует
2016 г.	отсутствует
2017 г.	отсутствует
2018 г.	отсутствует

Главный бухгалтер  
ЗАО "Олминя"



О.В.Благовидова

## Данные о структуре запасов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателя	
		31.12.2017	31.12.2018
1.	Стоимость запасов на конец отчетного периода, тыс. руб. - сырье и материалы - топливо - прочие материалы - затраты в незавершенном производстве - готовая продукция - расходы будущих периодов	отсутствует	отсутствует
2.	Стоимость неликвидных запасов, тыс. руб.	---	---

Главный бухгалтер  
ЗАО "Олминя"



О.В.Благовидова



Расшифровка прочих внеоборотных активов по состоянию на 31.12.2018 г.  
- строка баланса 1190

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
1.	отсутствует		
2.			
3.			
<b>Итого</b>		<b>0,00</b>	

Главный бухгалтер  
ЗАО "Олминя"



О.В. Благовидова

Расшифровка прочих оборотных активов по состоянию на 31.12.2018 г.  
- строка баланса 1260

№ п/п	Название контрагента	Сумма руб.	Срок погашения
1.	Дисконт по ЗАО "Олминя" Вексель № 013 от 20.09.2018	55484	
2.	Дисконт по ЗАО "Олминя" Вексель № 014 от 20.09.2018	447994	
<b>Итого</b>		<b>503478,00</b>	

Главный бухгалтер  
ЗАО "Олминя"



О.В.Благовидова



Данные об объемах производства и реализации за период 2013 г. - 2018 г.

Наименования показателей	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
<b>Продукция 1</b>						
Объем реализации (в физ. ед.)						
Средняя цена реализации (в руб. за физ. ед.)						
<b>Продукция 2</b>						
Объем реализации (в физ. ед.)						
Средняя цена реализации (в руб. за физ. ед.)						
<b>Продукция 3</b>						
Объем реализации (в физ. ед.)						
Средняя цена реализации (в руб. за физ. ед.)						
<b>Продукция N</b>						
Объем реализации (в физ. ед.)						
Средняя цена реализации (в руб. за физ. ед.)						

Главный бухгалтер  
ЗАО "Олминя"



О.В.Благовидова

## Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2018 г. - строка баланса 1520

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
	ИФНС №7701	8 075 480	31.12.2018	25.03.2019	НДС за 4 квартал 2018	текущая	100%	25.03.2019
	ИФНС №7722	1 272 414	31.12.2018	30.03.2019	Налог на имущество за 4 квартал 2018	текущая	100%	30.03.2019
	ИФНС №7701	4 646 366	31.12.2018	30.03.2019	Налог на имущество за 4 квартал 2018	текущая	100%	30.03.2019
	ИФНС №7701	1 587 754	31.12.2018	28.03.2019	Налог на прибыль за 4 квартал 2018	текущая	100%	28.03.2019
	ИФНС №7701	17 339	31.12.2018	15.01.2019	Страховые взносы за декабрь 2018	текущая	100%	15.01.2019
	2К АО	97 000	31.12.2018	17.01.2019	аудиторская проверка за 2018 год	текущая	100%	17.01.2019
	Новый регистратор ЗАО	2 000	31.12.2018	23.01.2019	ведение реестра акционеров за декабрь 2018	текущая	100%	23.01.2019
	Статус ООО	1 089 464	31.12.2018	23.01.2019	обслуживание здания и коммунальные расходы	текущая	100%	23.01.2019
	ТЭИ Корпорация АО	866 822	31.12.2018	23.01.2019	обслуживание здания и коммунальные расходы	текущая	100%	23.01.2019
	<b>Итого</b>	<b>17 664 639</b>						



О. В. Благовидова



Главный бухгалтер  
ЗАО "Олимпия"

Расшифровка доходов и расходов предприятия		Значение показателей
№ п/п	Наименование показателей	31.12.2018 г.
<b>1.</b>	<b>Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.</b>	<b>205523</b>
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	205523
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч. - систематического характера, тыс. руб., в т.ч. - не систематического характера, тыс. руб.	
<b>2.</b>	<b>Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.</b>	<b>80361</b>
	Амортизация ОС_Авиамоторная	17818
	Амортизация ОС_Новорязанская	36010
	Переменная часть Арендной платы (Авиамоторная) - коммунальные услуги	3245
	Переменная часть Арендной платы (Новорязанская) - коммунальные услуги	4236
	Постоянная часть Арендной платы (Авиамоторная) - регулярное обслуживание здания	4155
	Постоянная часть Арендной платы (Новорязанская) - регулярное обслуживание здания	14438
	Прочие затраты_Авиамоторная - страхование здания	144
	Прочие затраты_Новорязанская - страхование здания	315
<b>3.</b>	<b>Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.</b>	



<b>4.</b>	<b>Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.</b>	<b>27644</b>
	Имущественные налоги	23705
	Оплата труда	1256
	Нотариальные услуги	809
	Консультационные услуги	641
	Страховые взносы	377
	Аренда офиса	350
	Прочие расходы (почтовые, ведение реестра и пр)	274
	Аудиторские услуги	221
	Взносы в ФСС от НС и ПЗ	8
	Материальные расходы	3
<b>5.</b>	<b>Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.</b>	
<b>6.</b>	<b>Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.</b>	<b>46823</b>
	Проценты к получению	46823
<b>7.</b>	<b>Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.</b>	<b>121210</b>
	Проценты к уплате	121210
<b>8.</b>	<b>Внеоперационные доходы, тыс. руб., в т.ч.</b>	<b>7317</b>
	Перерасчет налога на имущество по результату суда	7317
<b>9.</b>	<b>Внеоперационные расходы, тыс. руб., в т.ч.</b>	<b>704</b>
	Расходы на услуги банков	348
	Прочие расходы (судебная экспертиза и пр)	356
<b>10.</b>	<b>Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.</b>	

11.	Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.	
-----	--	--

Главный бухгалтер  
ЗАО "Олминер"



О. В. Благовидова



Расшифровка объектов незавершенного строительства по состоянию на 31.12.2018 г.

№ п/п	Наименование актива	Стоимость на последнюю отчетную дату, руб.	Дата принятия к учету	31.12.2018 г.						
				31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	
1	отсутствует									
	Итого:	0,00								



Главный бухгалтер  
ЗАО "Олминея"

О.В.Благоидова

## Расшифровка основных средств (по состоянию на 31.12.2018) - строка баланса 1150

п/п	Инвентарный №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Начисленный износ, руб.	Балансовая остаточная стоимость, руб.	Нормативный срок службы, мес.	Бухгалтерская группа (здания, сооружения, силовые рабочие машины и т. п.)	Строка баланса
1	00000025	Здание РТП	01.01.2014	952 989,19	331 706,97	621 282,22	181	Сооружения	1150
2	00000015	Компьютер в сборе	01.01.2014	25 962,71	25 962,71	0,00	25	Здания	1150
3	00000026	Оборудование ГРЩ	01.01.2014	2 791 650,74	2 069 105,85	722 544,89	85	Сооружения	1150
<b>Итого</b>				<b>3 770 612,64</b>	<b>2 426 775,53</b>	<b>1 343 837,11</b>			

Главный бухгалтер  
ЗАО "Олминей"



О. В. Благовидова



## Расшифровка доходных вложений в материальные ценности (по состоянию на 31.12.2018) - строка 1160

п/п	Инвентарный №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Начисленный износ, руб.	Балансовая остаточная стоимость, руб.	Нормативный срок службы, мес.	Бухгалтерская группа (здания, сооружения, силовые, рабочие)	Строка баланса
1	00000030	Вентиляция система	01.01.2014	40 548 305,56	29 576 411,18	10 971 894,38	85	Здания	1160
2	00000029	Водоснабжения и канализации система	01.01.2014	3 533 850,89	1 210 490,48	2 323 360,41	181	Здания	1160
3	00000037	Деловой центр	01.01.2014	551 770 818,03	94 763 963,24	457 006 854,79	361	Здания	1160
4	00000031	Диспетчеризации и автоматизации система	01.01.2014	2 325 014,30	1 695 892,82	629 121,48	85	Здания	1160
5	00000032	Жируловитель	01.01.2014	278 690,84	203 280,64	75 410,20	85	Здания	1160
6	00000033	Кондиционирования система	01.01.2014	7 034 747,59	5 131 227,88	1 903 519,71	85	Здания	1160
7	00000034	Контроля доступа система	01.01.2014	536 668,26	391 451,88	145 216,38	85	Здания	1160
8	00000035	Лифт	01.01.2014	4 264 354,19	4 264 354,19	0,00	37	Здания	1160
9	00000036	Мойка машин	01.01.2014	49 423,02	36 049,90	13 373,12	85	Здания	1160
10	00000050	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (Автомоторная) (общ.площадь 3219,1 кв.м)	15.08.2014	403 868 000,00	77 210 058,64	326 657 941,36	361	Здания	1160
11	00000038	ОЗДС	01.01.2014	282 549,66	206 094,82	76 454,84	85	Здания	1160
12	00000039	Освещения система	01.01.2014	3 388 521,72	2 471 627,52	916 894,20	85	Здания	1160
13	00000040	Отопления система	01.01.2014	5 351 425,25	5 351 425,25	0,00	61	Здания	1160
14	00000041	Охранного теленаблюдения система	01.01.2014	934 307,52	934 307,52	0,00	61	Здания	1160
15	00000042	Охранной сигнализации система	01.01.2014	134 048,21	134 048,21	0,00	61	Здания	1160
16	00000043	Паркинг автоматическая система	01.01.2014	4 829 527,21	3 522 714,14	1 306 813,07	85	Здания	1160
17	00000024	ПКЛ АПтаВнг-10 3(1x240/50) «РТП-1 – РТП 10225»	01.01.2014	446 215,94	116 645,76	329 570,18	241	Сооружения	1160

18	00000022	ПКЛ АПвнк-10 3(1х240/50) «яч.17 ПС682 - РТП-1»	01.01.2014	12 201 217,10	3 189 529,98	9 011 687,12	241	Сооружения	1160
19	00000023	ПКЛ АПвнк-10 3(1х240/50) «яч.2 ПС396 – РТП-1»	01.01.2014	10 806 792,30	2 825 011,98	7 981 780,32	241	Сооружения	1160
20	00000044	Противопожарная система	01.01.2014	11 594 939,07	11 594 939,07	0,00	61	Здания	1160
21	00000045	Радиотрансляционная сеть	01.01.2014	215 703,25	215 703,25	0,00	61	Здания	1160
22	00000046	Телефонная сеть	01.01.2014	1 305 087,38	1 305 087,38	0,00	61	Здания	1160
23	00000017	Трансформатор №1 ТМГ 11- 1000/10-У1 18.05.2009	01.01.2014	236 541,14	82 332,18	154 208,96	181	Сооружения	1160
24	00000018	Трансформатор №2 ТМГ 11- 1000/10-У1 15.05.2009	01.01.2014	236 541,14	82 332,18	154 208,96	181	Сооружения	1160
25	00000019	Трансформатор №3 ТМГ 11- 1000/10-У1 17.06.2009	01.01.2014	236 541,14	82 332,18	154 208,96	181	Сооружения	1160
26	00000020	Трансформатор №4 ТМГ 11- 1000/10-У1 10.02.2009	01.01.2014	236 541,14	82 332,18	154 208,96	181	Сооружения	1160
27	00000047	Холодоснабжения система	01.01.2014	17 095 656,23	12 469 772,94	4 625 883,29	85	Здания	1160
28	00000048	Электроснабжения система	01.01.2014	16 807 127,65	2 886 542,68	13 920 584,97	361	Здания	1160
29	00000049	Эфирного и спутникового телевидения система	01.01.2014	937 197,62	683 602,70	253 594,92	85	Здания	1160
30	00000021	Ячейки комплектно- распределительные SM-6	01.01.2014	7 568 979,51	3 940 873,65	3 628 105,86	121	Сооружения	1160
<b>Итого</b>				<b>1 109 055 332,86</b>	<b>266 660 436,42</b>	<b>842 394 896,44</b>			



Главный бухгалтер  
ЗАО "Олминья"

О.В.Благовидова



## Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2018 г. - строка баланса 1240

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	ООО Альтернатива Договор займа № 2-А от 16.02.2018 (15%)	200 000 000,00	25 808 219,19	20.02.2018	31.05.2019	15,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
2	ООО Альтернатива Договор займа № 1-А от 05.06.2017 (13,5%)	48 520 628,40	7 530 611,23	05.06.2017	31.12.2018	13,5	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
3	ООО УК Аурум Менеджмент Договор займа № 2-АМ от 05.06.2017 (13,5%)	71 794 917,07	9 620 834,84	05.06.2017	31.12.2018	13,50	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
4	ООО Ремвагонсервис Договор займа № 20181106/1 от 06.11.2018 (9%)	14 000 000,00	186 410,96	07.11.2018	31.12.2018	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
5	ООО Ремвагонсервис Договор займа № 20181106/1 от 06.11.2018 (9%)	9 400 000,00	120 526,02	09.11.2018	31.12.2019	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
6	ООО Ремвагонсервис Договор займа № 20181116/1 от 16.11.2018 (9%)	500 000,00	14 054,80	19.11.2018	31.12.2018	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
7	ООО Ремвагонсервис Договор займа №20181025 от 25.10.2018г (9%)	3 500 000,00	56 958,90	26.10.2018	31.12.2018	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)

8	ООО Ремвагонсервис Договор займа №20181203/1 от 04.12.2018 (9%)	25 700 000,00	171 098,63	04.12.2018	31.12.2019	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)				
9	ООО Ремвагонсервис Договор займа №20181219/1 от 19.12.2018 (9%)	64 000 000,00	173 589,04	20.12.2018	31.12.2019	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)				
<b>Итого</b>		<b>437 415 545,47</b>	<b>43 682 303,61</b>									

## Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.								
2.								
<b>Итого</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					

## Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.								
2.								
<b>Итого</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					

Главный бухгалтер  
ЗАО "Олминей"



О. В. Благовидова



## Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2018 г. - строка баланса 1230

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
	РЖД ОАО	21 737 294	31.12.2018	16.01.2019	Арендная плата за декабрь 2018 г	текущая	100%	16.01.2019
	ЭНЕРГИИ ТЕХНОЛОГИИ ООО	10 000	31.12.2018	29.01.2019	Арендная плата за декабрь 2018 г	текущая	100%	29.01.2019
	Альтернатива ООО	33 338 830	31.12.2018	31.12.2019	проценты по Договорам займа	текущая	100%	31.12.2019
	АУРУМ МЕНЕДЖМЕНТ УК ООО	9 620 835	31.12.2018	31.12.2019	проценты по Договору займа	текущая	100%	31.12.2019
	КИТ Финанс (ПАО)	95 878	31.12.2018	11.02.2019	остаток на брокерском счету	текущая	100%	11.02.2019
	Ремвагонсервис ООО	722 638	31.12.2018	31.12.2019	проценты по Договорам займа	текущая	100%	31.12.2019
					остаток страховой премии по договору страхования	текущая	100%	31.01.2019
	ВТБ Страхование	39 703	31.12.2018	31.01.2019	имущества	текущая	100%	31.01.2019
	Такском ООО	7 880	31.12.2018	30.06.2019	предоплата на 1 полугодие	текущая	100%	30.06.2019
	ИФС № 1	1 450	31.12.2018	в течение года	переплата по НДС	текущая	100%	в течение года
	<b>ИТОГО</b>	<b>65 574 510</b>						



Главный бухгалтер  
ЗАО "Олимпия"

О.В.Благовидова

## Краткосрочные займные средства по состоянию на 31.12.2018 г. (строка баланса 1510)

## Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1								
3								
4								
5								
6								
7								
<b>Итого:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					

## Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Дисконтный вексель, сумма	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1	ЗАО "Олминер" Вексель № 013 от 20.09.2018 Дисконтный	15 732 922,00	664 385,59	20.09.2018	не ранее 31.12.2018	15 068 537,10	по предъявлению но не ранее 31.12.2018	дисконтный вексель
2	ЗАО "Олминер" Вексель № 013 от 20.09.2018 Дисконтный	127 032 097,00	5 364 438,44	20.09.2018	не ранее 31.12.2018	121 667 658,95	по предъявлению но не ранее 31.12.2018	дисконтный вексель
<b>Итого:</b>		<b>142 765 019,00</b>	<b>6 028 824,03</b>			<b>136 736 196,05</b>		

Главный бухгалтер  
ЗАО "Олминер"



О.В.Благовидова



## Долгосрочные займные средства по состоянию на 31.12.2018 г. (строка баланса 1410)

## Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	АО "Олминер", Договор займа 20180927-01 от 27.09.18	865 000 000,00	8 448 561,64	28.09.2018	31.12.2019	11,50%	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	ежемесячно
	<b>Итого:</b>	<b>865 000 000,00</b>	<b>8 448 561,64</b>					

## Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
	<b>Итого:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					

Главный бухгалтер  
ЗАО "Олминер"



О.В.Благовидова



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 11 ДЕК 2013

Документы-основания: • Договор аренды земельного участка от 08.02.2006 №М-01-523058 в редакции Дополнительных соглашений от 29.05.2008, от 13.04.2010, от 18.01.2012

- Инвестиционный контракт от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 16.02.2010 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 30.01.2012 №2 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2012 №РУ77107000-004478, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 07.10.2013

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835, ОГРН: 1027700574296, дата гос.регистрации: 18.09.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.29, стр. 2

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 807,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2 - помещение II, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Новорязанская, д.24

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:2775

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11 ДЕК 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-12/006/2013-765

Регистратор

Гудина Т.Г.



77-АР 280001







ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 13.07.2013

Документы-основания: • Договор аренды земельного участка от 08.02.2006 №М-01-523058 в редакции Дополнительных соглашений от 29.05.2008, от 13.04.2010, от 18.01.2012

- Инвестиционный контракт от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 16.02.2010 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 30.01.2012 №2 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2012 №РУ77107000-004478, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 07.10.2013

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835, ОГРН: 1027700574296, дата гос.регистрации: 18.09.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.29, стр. 2

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 806,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 3 - помещение II, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Новорязанская, д.24

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:2776

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним года сделана запись регистрации № 77-77-12/073/2013-752

13.07.2013

Регистратор

Гушина Т.Г.



77-АР 281199





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 11 Фев 2013

Документы-основания: • Договор аренды земельного участка от 08.02.2006 №М-01-523058 в редакции Дополнительных соглашений от 29.05.2008, от 13.04.2010, от 18.01.2012

- Инвестиционный контракт от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 16.02.2010 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 30.01.2012 №2 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2012 №RU77107000-004478, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 07.10.2013

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835, ОГРН: 1027700574296, дата гос.регистрации: 18.09.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.29, стр. 2

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 804,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 - помещение II, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Новорязанская, д.24

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:2777

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11 Фев 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-12/073/2013-769

Регистратор

Гудина Т.Б.

М.П.



77-АР 281200





  
 ФЕДЕРАЦИЯ  
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АР № 678761, дата выдачи 17.07.2014

Дата выдачи: 23 июля 2014

Документы-основания: • Договор аренды земельного участка от 08.02.2006 №М-01-523058 в редакции Дополнительных соглашений от 29.05.2008, от 13.04.2010, от 18.01.2012

- Инвестиционный контракт от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 16.02.2010 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 30.01.2012 №2 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2012 №RU77107000-004478, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 07.10.2013

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835, ОГРН: 1027700574296, дата гос.регистрации: 18.09.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.29, стр. 2

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комната 150 адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Новорязанская, д.24

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4180

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-440

МОСКВА

Регистратор А.С. БОБКОВА м.п. 

77-АР 679491 





повторное, взамен свидетельства: серия 77-АР № 678760, дата выдачи 17.07.2014

Дата выдачи: 23 июля 2014

Документы-основания: • Договор аренды земельного участка от 08.02.2006 №М-01-523058 в редакции Дополнительных соглашений от 29.05.2008, от 13.04.2010, от 18.01.2012

- Инвестиционный контракт от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 16.02.2010 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 30.01.2012 №2 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 07.10.2013
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2012 №РУ77107000-004478, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835, ОГРН: 1027700574296, дата гос.регистрации: 18.09.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.29, стр. 2

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комнаты 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Новорязанская, д.24

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4190

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-431

Регистратор

А. С. БОБКОВА

М.П.



77-АР 679492







Дата выдачи: 17 июля 2014

Документы-основания: • Договор аренды земельного участка от 08.02.2006 №М-01-523058 в редакции Дополнительных соглашений от 29.05.2008, от 13.04.2010, от 18.01.2012

- Инвестиционный контракт от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 16.02.2010 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 30.01.2012 №2 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2012 №RU77107000-004478, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 07.10.2013

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ОЛМИНИЯ", ИНН: 7714227835, ОГРН: 1027700574296, дата гос.регистрации: 18.09.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.29, стр. 2

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комнаты 280, 282, 284, с 286 по 288, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Новорязанская, д.24

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0003018:4181

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-392

Регистратор

А.С. БОБКОВА

м.п.

(подпись)

77-АР 678762





  
 ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:** 17 ИЮЛ 2014

**Документы-основания:** • Инвестиционный контракт от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06

- Дополнительное соглашение от 16.02.2010 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Договор аренды земельного участка от 08.02.2006 №М-01-523058 в редакции Дополнительных соглашений от 29.05.2008, от 13.04.2010, от 18.01.2012
- Дополнительное соглашение от 30.01.2012 №2 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2012 №RU77107000-004478, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 07.10.2013

**Субъект (субъекты) права:** Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835, ОГРН: 1027700574296, дата гос.регистрации: 18.09.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.29, стр. 2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 83,1 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 155, 159, 162, с 165 по 167, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул Новорязанская, д 24

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:01:0003018:4178

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
17 ИЮЛ 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-444

**Регистратор**  **ЖУКОВ А. Д.**

М.П.  (подпись)

77-АР 678517 



  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЬИ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:** 17 июля 2014

**Документы-основания:** • Договор аренды земельного участка от 08.02.2006 №М-01-523058 в редакции Дополнительных соглашений от 29.05.2008, от 13.04.2010, от 18.01.2012

- Инвестиционный контракт от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 16.02.2010 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 30.01.2012 №2 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2012 №RU77107000-004478, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 07.10.2013

**Субъект (субъекты) права:** Закрытое акционерное общество "ОЛИМИНЕЯ", ИНН: 7714227835, ОГРН: 1027700574296, дата гос.регистрации: 18.09.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.29, стр. 2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 156, 160, 163, 168, 170, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул Новорязанская, д 24

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:01:0003018:4182

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
17 июля 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-438

**Регистратор** Жуков А. Д. М.П. (подпись)

77-АР 678516 



  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:** 17 ИЮЛ 2014

**Документы-основания:** • Договор аренды земельного участка от 08.02.2006 №М-01-523058 в редакции Дополнительных соглашений от 29.05.2008, от 13.04.2010, от 18.01.2012

- Инвестиционный контракт от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 16.02.2010 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 30.01.2012 №2 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2012 №RU77107000-004478, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 07.10.2013

**Субъект (субъекты) права:** Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835, ОГРН: 1027700574296, дата гос.регистрации: 18.09.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.29, стр. 2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** 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, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул Новорязанская, д 24

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:01:0003018:4202

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
17 ИЮЛ 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-432

**МОСКВА**

**Регистратор** Жуков А. Д.

М.П. (подпись)

77-АР 678515

  
РФ





  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:** 17 ИЮЛ 2014

**Документы-основания:** • Договор аренды земельного участка от 08.02.2006 №М-01-523058 в редакции Дополнительных соглашений от 29.05.2008, от 13.04.2010, от 18.01.2012

- Инвестиционный контракт от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 16.02.2010 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 30.01.2012 №2 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2012 №RU77107000-004478, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгостройнадзор)
- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 07.10.2013

**Субъект (субъекты) права:** Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835, ОГРН: 1027700574296, дата гос.регистрации: 18.09.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.29, стр. 2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 207,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещения 1 - комнаты 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195. адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул Новорязанская, д 24

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:01:0003018:4197

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
17 ИЮЛ 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-436

**Регистратор** **ЖУКОВ А. Д.** М.П. (подпись)

77-АР 678518 



  
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:** 17 июля 2014

**Документы-основания:** • Договор аренды земельного участка от 08.02.2006 №М-01-523058 в редакции Дополнительных соглашений от 29.05.2008, от 13.04.2010, от 18.01.2012

- Инвестиционный контракт от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 16.02.2010 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Дополнительное соглашение от 30.01.2012 №2 к Инвестиционному контракту от 03.02.2006 №12-006300-5001-0012-00001-06
- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 07.10.2013
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2012 №RU77107000-004478, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

**Субъект (субъекты) права:** Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835, ОГРН: 1027700574296, дата гос.регистрации: 18.09.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.29, стр. 2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 39,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 198, 200, 202, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Новорязанская, д.24

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:01:0003018:4192

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним года сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-419

17 июля 2014

  
**А.С. БОБКОВА**  
 Регистратор

  
 М.П. (подпись)

77-АР 678759  РФ





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "14" августа 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 15.05.2014 №32/ЖДИ

• Дополнительное соглашение от 10.06.2014 №1 к Договору купли-продажи №32/ЖДИ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835, ОГРН: 1027700574296, дата гос. регистрации: 18.09.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.29, стр. 2

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 219,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 6, помещение XXI - комнаты с 1 по 28; этаж 7, помещение XXII - комнаты с 1 по 27; этаж 8, помещение XXIII - комнаты с 1 по 30; этаж 9, помещение XXIV - комнаты с 1 по 42, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2

Кадастровый (или условный) номер: 77:04:0001005:5456

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" августа 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-04/015/2014-764

Регистратор

Данильченко Е. А.

М.П.



77-АР 449273



КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

№23 июля 2013 г. № 77/501/13-335322	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2775
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 77:01:0003018:1152
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2
3	Общая площадь помещения: 1807.8
4	Местоположение: 105066 Москва, город Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д 24, пом II
5	Назначение: Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: — (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): 292959341.09
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: II, 4308712/0024
10	Особые отметки:
11	Наименование органа кадастрового учета: федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

М.П.



КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	6
№23 июля 2013 г. № 77/501/13-335322			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:2775	

План раскloжения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

М.П.

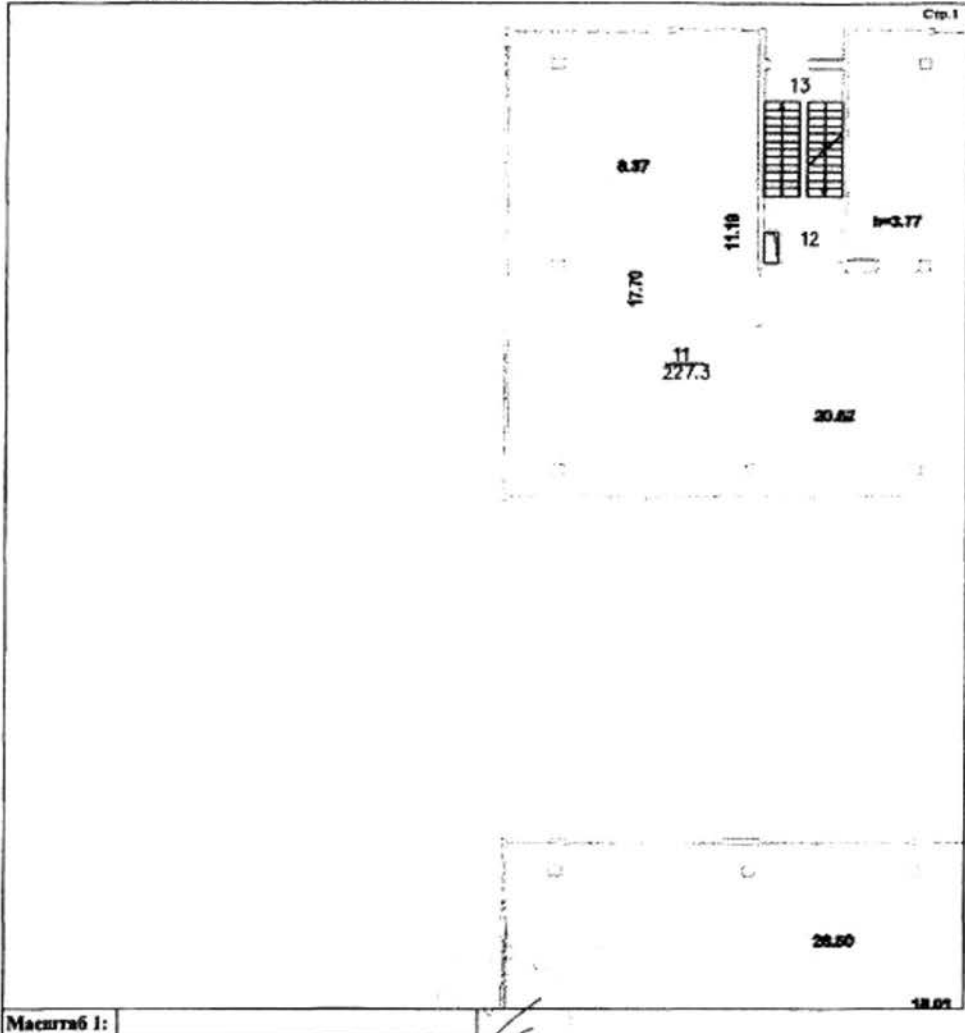
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	3	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335322
Кадастровый номер: 77:01:0003018:2775

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

М.П.



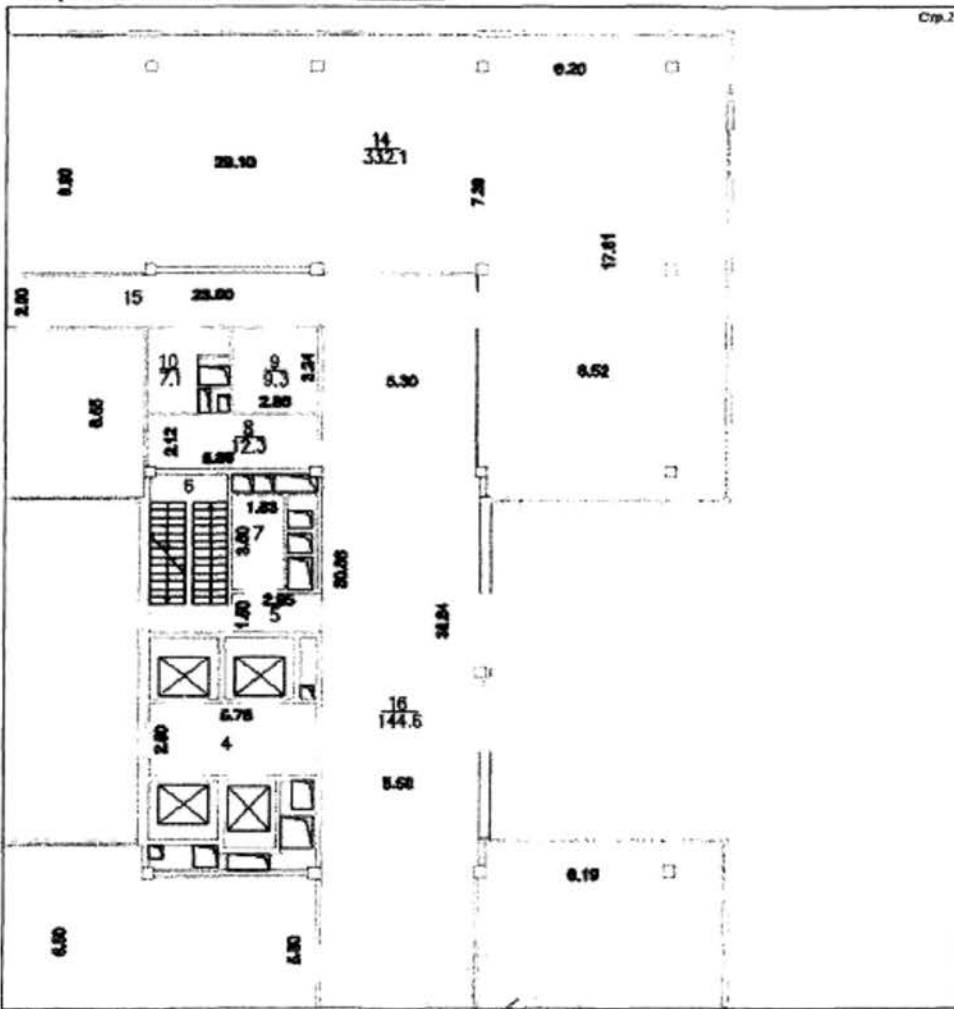
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335322	
Кадастровый номер:	77:01:0003018.2775

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

М.П.





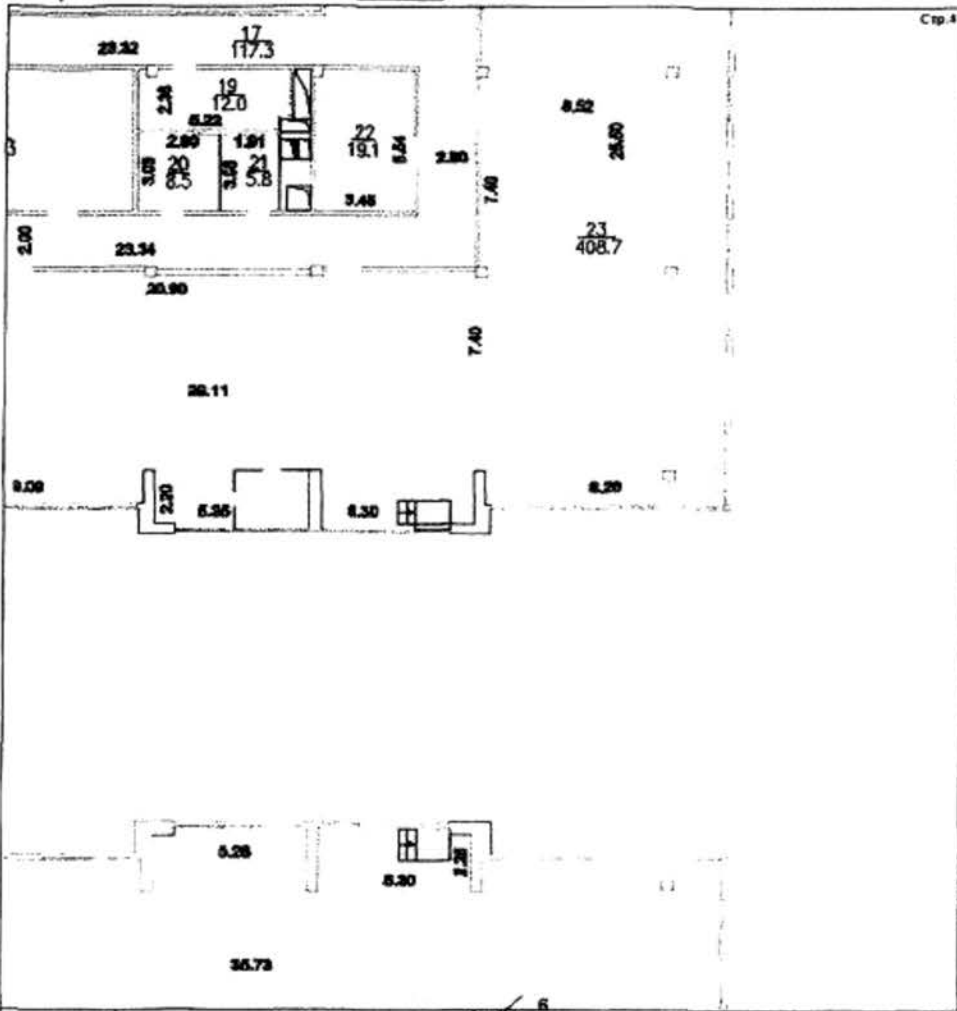
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

№23 июля 2013 г. № 77/501/13-335322
Кадастровый номер: 77:01:0003018:2775

План расположения помещения на этаже **Этаж № 2:**



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

*23* июля 2013 г. № 77/501/13-335336	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0003018:1152
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 3
3	Общая площадь помещения:	1806.6
4	Местоположение:	105066 Москва, город Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д 24, пом II
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	292764877.54
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	II, 4308712/0025
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(подпись)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
-----------	-----------	---------------------

М.П.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	2	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335336
Кадастровый номер: 77:01:0003018:2776

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

(должное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
----------------------------------	-----------	---------------------

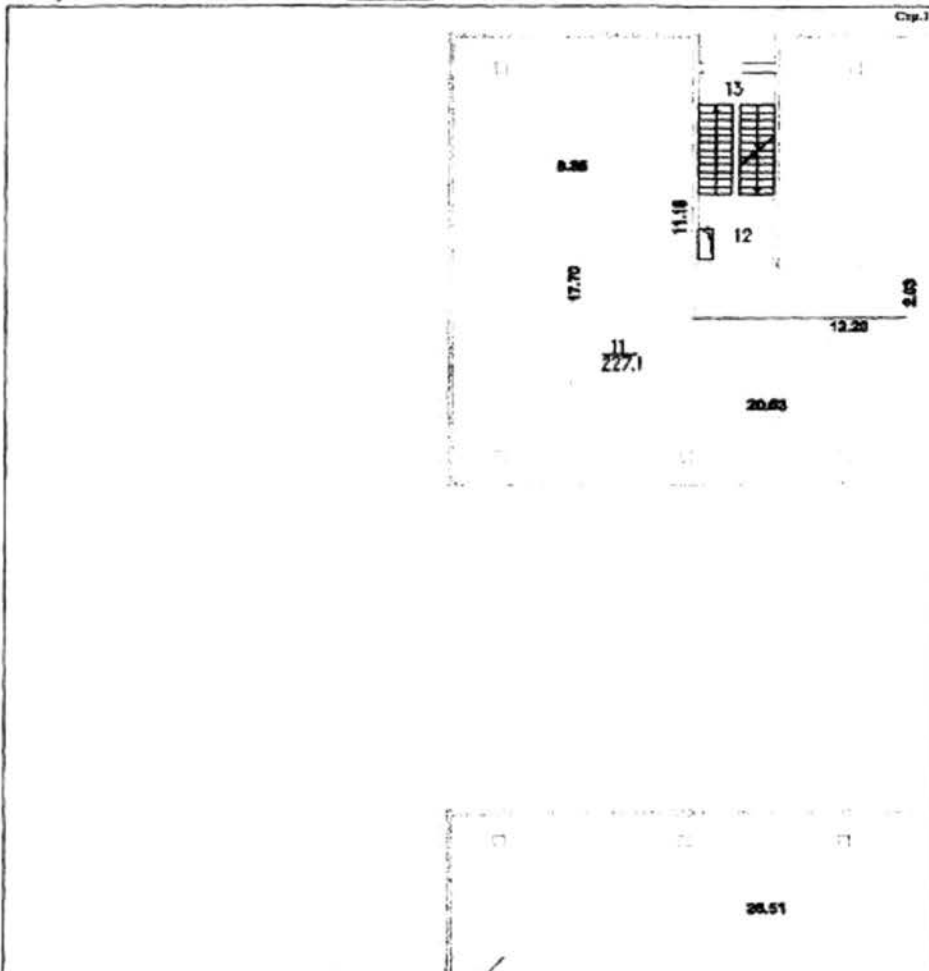
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
 (выписки из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	3	Всего листов:	6
"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335336			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

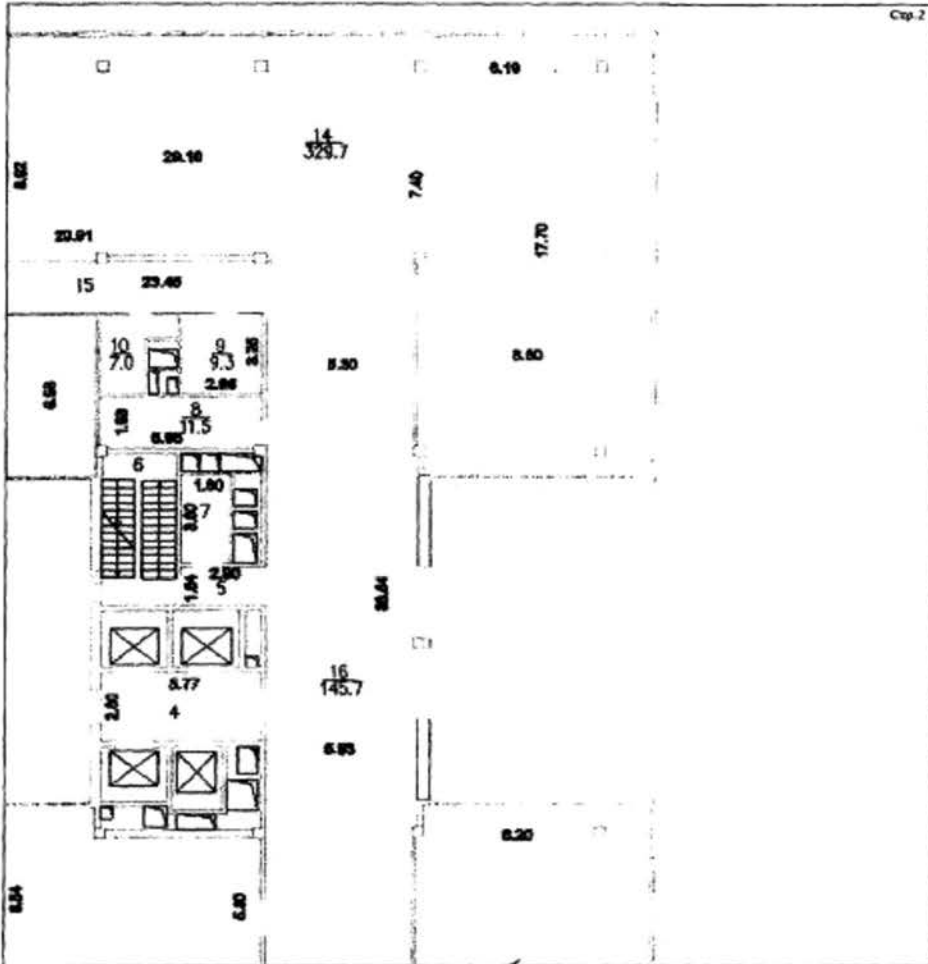


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	4	Всего листов:	6
"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335336			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:2776	

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

(подпись и наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
------------------------------------	-----------	---------------------

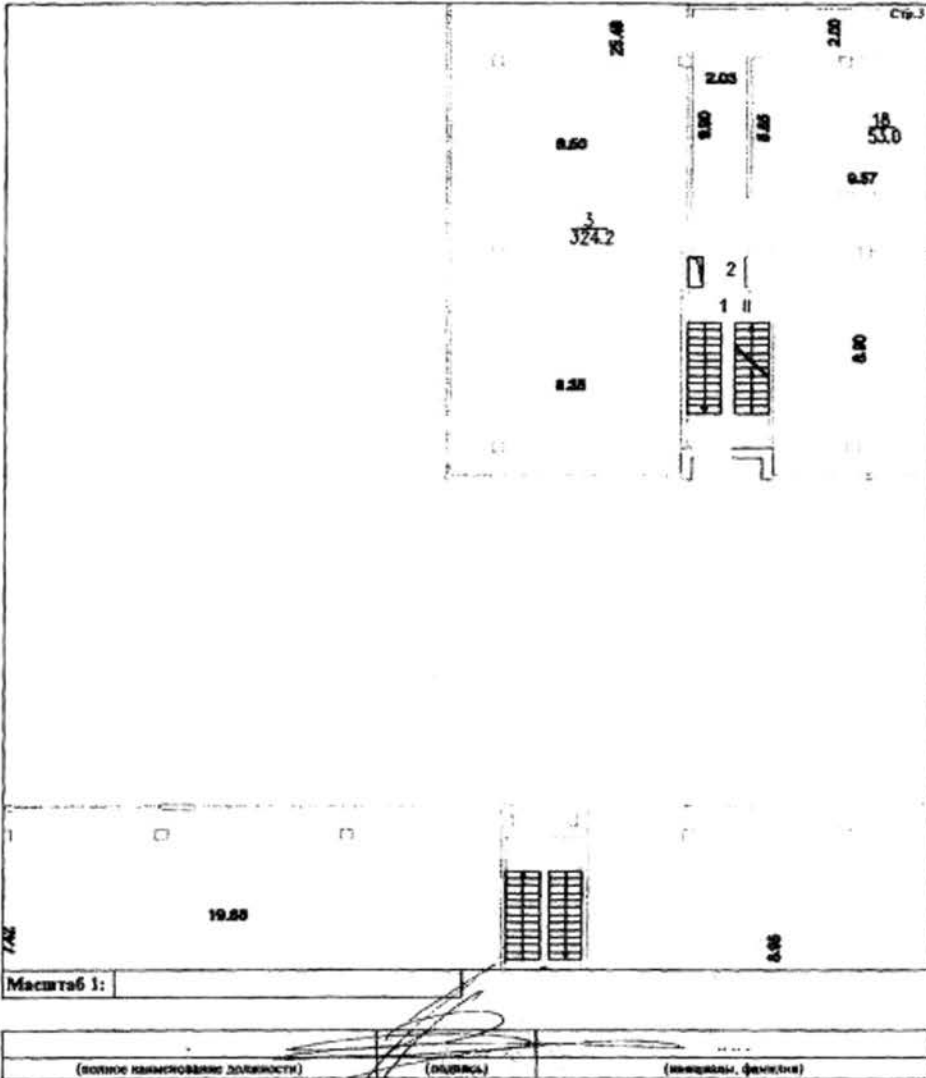
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	5	Всего листов:	6
"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335336			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:2776	

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



М.П.



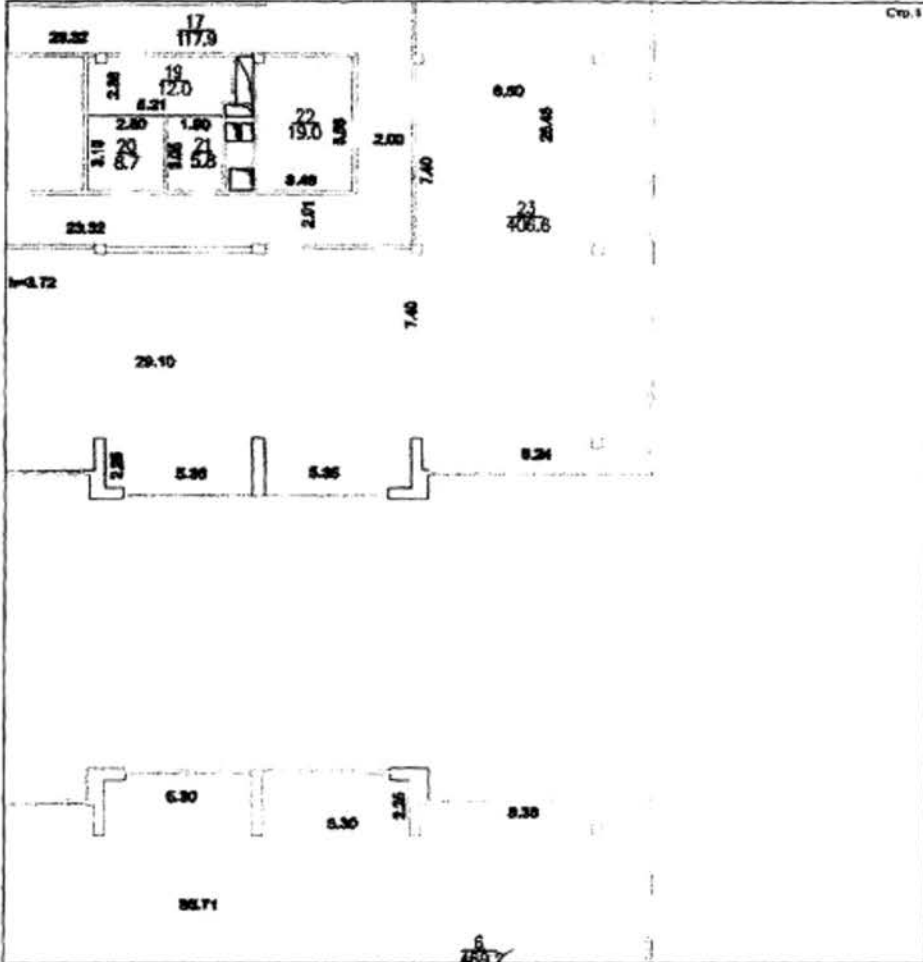
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335336	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

(Полное наименование должности)	(Подпись)	(Инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

М.П.

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №		Всего листов:	6
--------	--	---------------	---

*23* июля 2013 г. № 77/501/13-335363	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2777
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

## Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0003018:1152
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 4
3	Общая площадь помещения:	1804.9
4	Местоположение:	105066 Москва, город Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д 24, пом II
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	292489387.5
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	II, 4308712/0026
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

М.П.



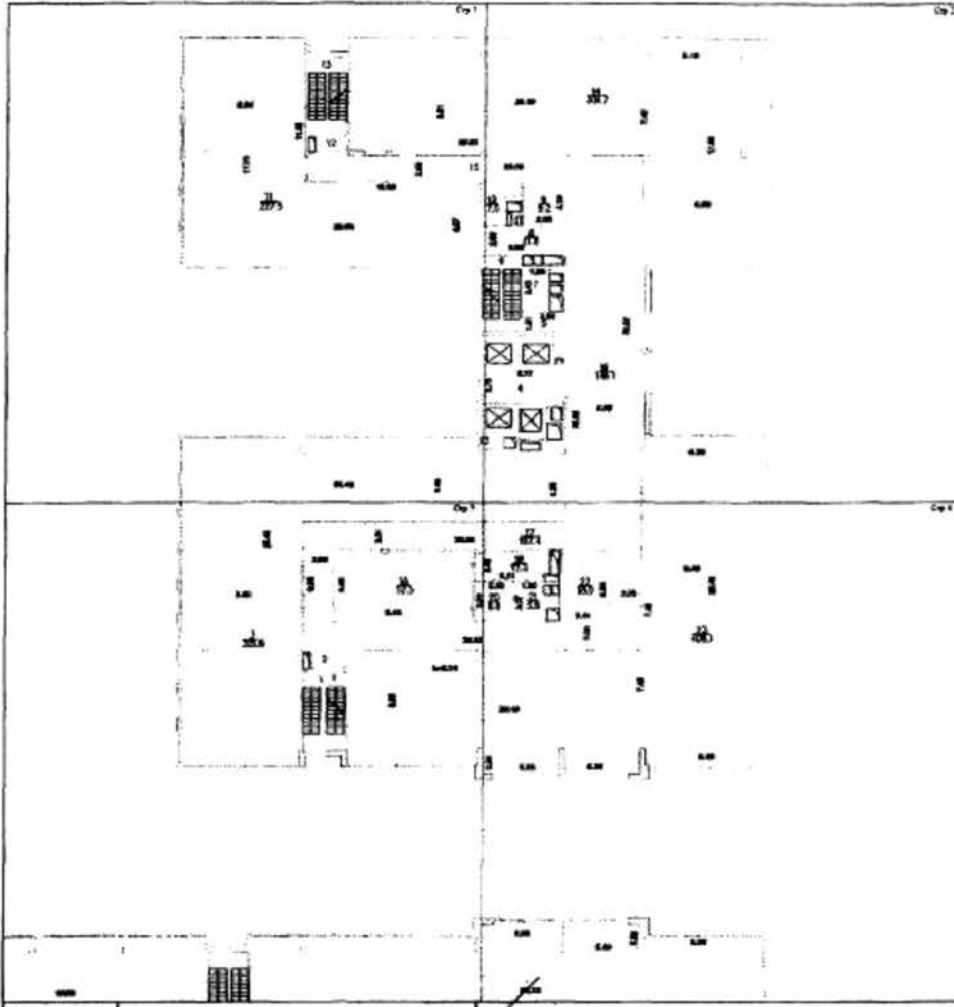
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335363
Кадастровый номер: 77:01:0003018-2777

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1:

(должность и наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
--------------------------------------	-----------	---------------------

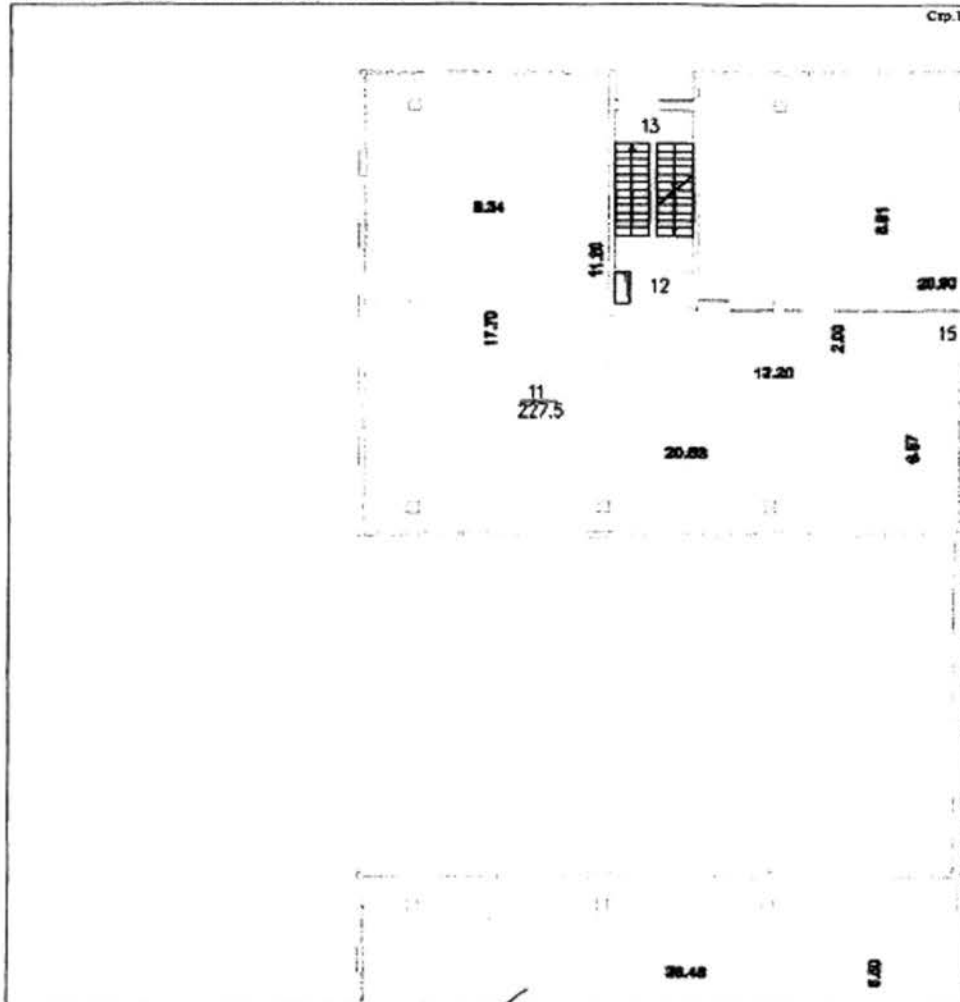
М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	6
"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335363			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:2777	

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1:	
(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



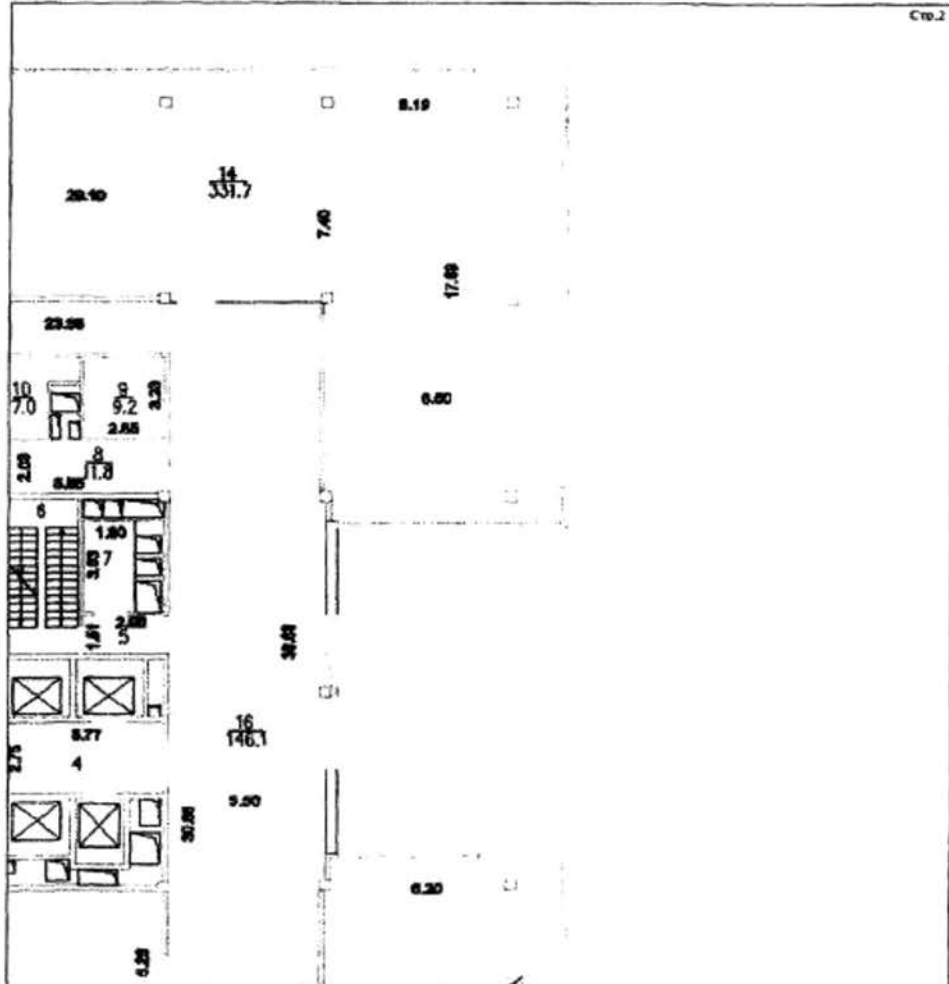
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

№23 июля 2013 г. № 77/501/13-335363
Кадастровый номер: 77:01:0003018:2777

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1:

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

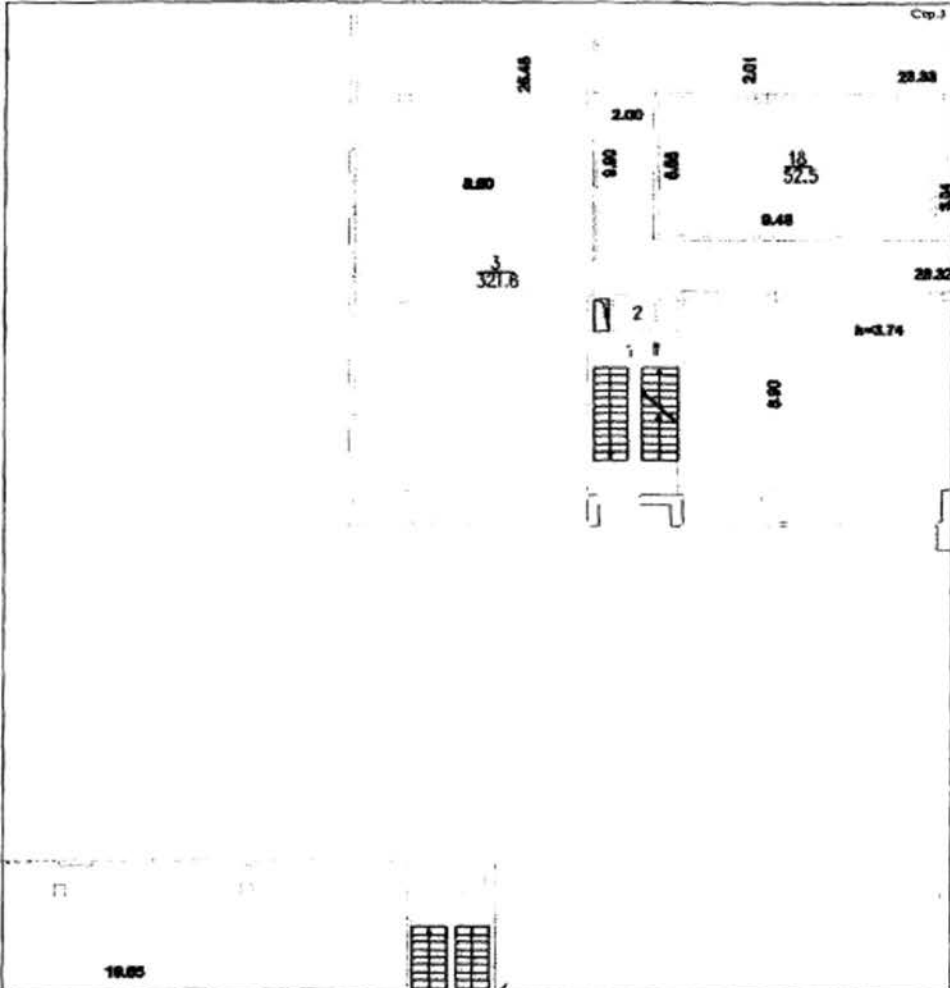
М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	6
"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335363			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:2777	

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1:

(подпись)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
-----------	-----------	---------------------

М.П.



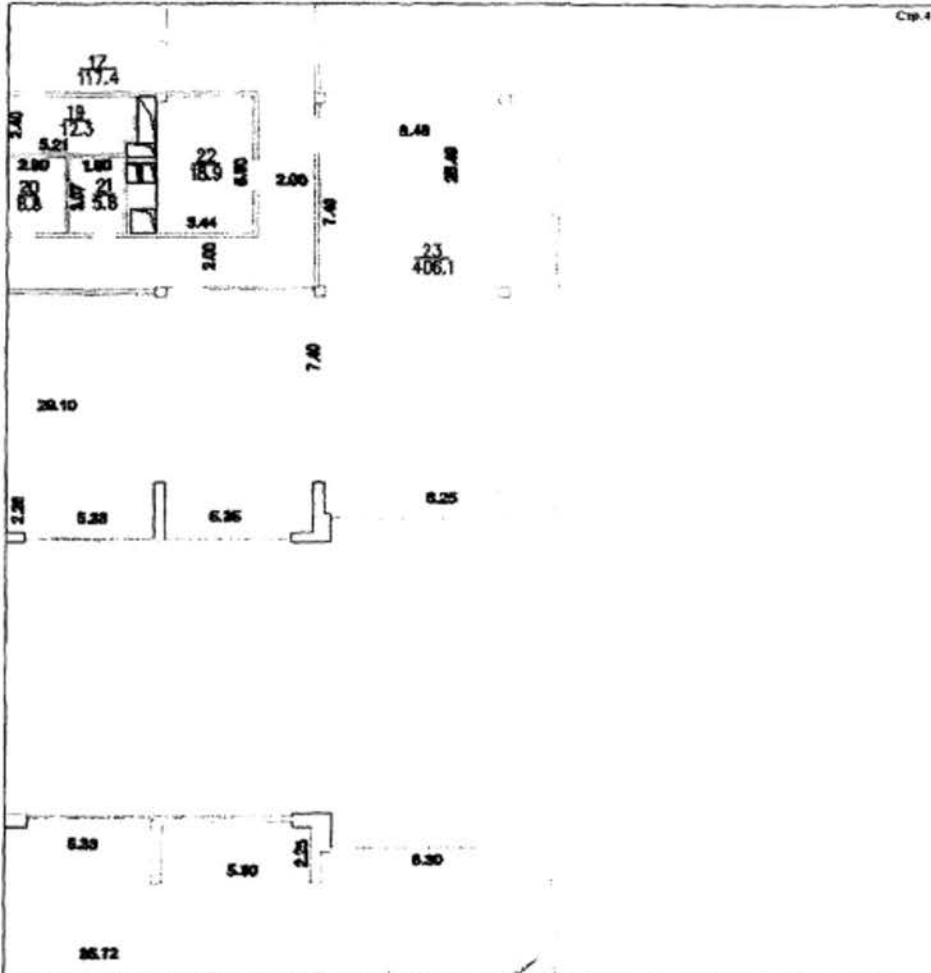
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335363
Кадастровый номер: 77:01:0003018:2777

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1:

(подпись)	(подпись)	(подпись, фамилия)
-----------	-----------	--------------------

М.П.

ДОГОВОР № 8155  
аренды нежилых помещений

г. Москва «30» сентября 20 18 г.

определенно установить передаваемые Арендатору в качестве Объекта аренды нежилые помещения, содержащаяся на Плане расположения помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).

1.5. «Места общего пользования» – зоны общего пользования, включающие в себя холл первого этажа, лифты, т.д.

1.6. «Неотделимые улучшения помещений» – улучшения, которые Арендатор (Арендодатель) произвел в арендуемых Помещениях и которые не могут быть отделены без вреда Помещениям. Такими, в частности являются: перепланировка, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка, монтаж оборудования, составляющего принадлежность Помещений и т.д.

1.7. «Отделимые улучшения помещений» – улучшения, которые Арендатор (Арендодатель) произвел в арендуемых Помещениях и которые могут быть отделены без вреда Помещениям.

1.8. «Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)» – внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действие которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемия, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору.

1.9. «Срок аренды» – период, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленными ему Помещениями в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.10. «Акт приема-передачи» – документ, подтверждающий факт передачи Помещений от одной Стороны другой.

1.11. «Арендная плата» – плата Арендатора Арендодателю за пользование арендуемыми Помещениями в течение установленного настоящим Договором срока аренды.

1.12. «Состоянии shell-and-core», то есть планировка и отделка помещений отдельных собственников производится ими самостоятельно в соответствии с собственными потребностями.

1.13. «Коммунальные услуги» – комплекс услуг Арендодателя по обеспечению помещений Арендатора холодной водой, электроэнергией, горячей водой и теплом.

1.14. «Эксплуатационные услуги» – комплекс услуг по обслуживанию инженерных сетей, систем и оборудования в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора, а также по содержанию в чистоте и порядке помещений, переданных в аренду Арендатору.

Закрытое акционерное общество «ОЛИВИЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельство о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, о чем имеется свидетельство серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Песковой Евгении Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны

и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Захарова Слава Николаевича, действующего на основании доверенности № 935-ДП от 24.12.2013г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор»), о нижеследующем:

Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

В настоящем Договоре Стороны согласовали следующее толкование общепринятых терминов и выражений:

1.1. «Договор» – настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой помещений, заключенный Арендодателем и Арендатором, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

1.2. «Стороны» – субъекты гражданского оборота в значении, указанных в преамбуле настоящего Договора.

1.3. «Здание» – объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, улица Новорязанская, дом 24,

1.4. «Помещения» (Объект аренды) – предназначенные для ведения Арендатором коммерческой деятельности нежилые помещения, расположенные в Здании и ограниченные внутренней поверхностью стен, потолочными перекрытиями и поверхностью пола. Данные, позволяющие



## Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, предоставить Арендатору за плату во временное пользование следующие нежилые помещения (далее – Помещения) для ведения коммерческой деятельности:

2.1.1. **Вид права Арендодателя:** Собственность.

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1807,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 2 – помещение П, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д.24

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:01:0003018:2775 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 декабря 2013г. сделана запись регистрации № 77-77-12/006/2013-765

2.1.2. **Вид права Арендодателя:** Собственность.

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1806,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 3 – помещение П, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д.24

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:01:0003018:2776 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 декабря 2013г. сделана запись регистрации № 77-77-12/073/2013-752

2.1.3. **Вид права Арендодателя:** Собственность.

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1804,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 4 – помещение П, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д.24

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:01:0003018:2777 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 декабря 2013г. сделана запись регистрации № 77-77-12/073/2013-769.

Общие характеристики указаны в Акте приема-передачи (Приложение № 2 к Договору), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Общая площадь нежилых помещений составляет 5 419,3 (Пять тысяч четыреста девятнадцать целых 30/100) кв.м. Помещения выделены цветом на Планах расположения помещений, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).

2.2. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора славяские в аренду Помещения не обременены никакими обязательствами и свободны от любых прав третьих лиц.

Смена собственника арендуемых Помещений, а также смена исполнительного органа Арендодателя не влечет расторжения настоящего Договора или изменения его условий.

2.3. Помещения передаются Арендатору в состоянии, отраженном в Акте приема-передачи (Приложение №2), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

## Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Размер арендной платы за арендуемые Помещения, указанные в п.2.1. настоящего Договора, составляет:

- нежилые помещения - 123 614 233,00 (Сто двадцать три миллиона шестьсот четырнадцать тысяч двести тридцать три 00/100) руб./год, кроме того НДС 22 250 561,94 руб. (Двадцать два миллиона двести пятьдесят тысяч пятьсот шестьдесят один 94/100), всего с НДС 145 864 794,94 руб./год (Сто сорок пять миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот девяносто четыре 94/100) или 22 810,00 (Двадцать две тысячи восемьсот десять 00/100) руб./кв.м./год, кроме того НДС 4 105,80 руб. (Четыре тысячи сто пять 80/100), всего с НДС 26 915,80 руб./кв.м./год (Двадцать шесть тысяч девятьсот пятнадцать 80/100) и не включает в себя плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

3.2. Размер арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, может изменяться в течение всего срока действия Договора, но не чаще одного раза в год, не более, чем на 10%, путем направления Арендодателем соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 30-ть дней до даты введения новой ставки и последующее заключение дополнительного соглашения.

3.3. Арендатор обязан ежемесячно оплачивать арендуемую плату, установленную в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора, за отчетный месяц в срок не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, в размере 12 155 399,58 (Двадцать миллионов сто пятьдесят пять тысяч триста девяносто девять 58/100) рублей, в т.ч. НДС 18% - 1 854 213,50 (Один миллион восемьсот пятьдесят четыре тысячи двести тридцать 50/100) рублей, на основании выставленного счета.

Арендная плата за неполный календарный месяц оплачивается Арендатором в указанный в настоящем пункте срок в размере, пропорциональном количеству календарных дней, в течение которых Помещения находились в пользовании Арендатора.

3.4. Все расчеты по настоящему Договору производятся посредством перечисления соответствующих денежных сумм на расчетный счет получателя платежа.

3.5. Любой платеж по настоящему Договору считается произведенным Арендатором с даты списания суммы платежа с расчетного счета Арендатора.

### 5.3. Арендодатель обязан:

- 5.3.1. Передать Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.
- 5.3.2. В течение срока аренды на площадях общего пользования принимать меры для обеспечения нормального функционирования всех систем жизнеобеспечения Здания до границ арендуемых помещений – систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, вентиляции и кондиционирования, водоотведения и канализации, кроме противопожарной систем.
- 5.3.3. Немедленно информировать Арендатора о ставших известными Арендодателю любых повреждениях или разрушениях Здания, могущих оказать непосредственное воздействие на использование арендуемых Помещений по назначению.
- 5.3.4. Определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в письменном виде или вывесить указанную информацию в общедоступном месте в Здании и организовать вывоз мусора.
- 5.3.5. Не позднее 2 (второго) числа каждого месяца следующего за отчетным, предоставлять Арендатору подписанный акт сдачи-приемки оказанных услуг. Выставлять счет-фактуру не позднее 5 календарных дней, считая со дня оказания услуг, а за декабрь отчетного года в течение 3 первых рабочих дней следующего года. При оформлении счетов-фактур указывать следующие данные:

Покупатель: Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», Адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 ИНН/КПП 7708503727/997650001.

Предоставлять Арендатору по запросу копии документов, подтверждающих право должностных лиц на подписание счетов-фактур конкретными лицами.

5.3.6. Предоставлять Арендатору информацию об измененных в составе его владельца, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Арендодателя не позднее чем через 5 календарных дней после таких изменений.

5.3.7. «Арендодатель обязан обеспечить работу всех противопожарных систем здания (АПС, СОУЭЛ, пожаротушение, дымоудаление), включая функционирование данных систем в зоне арендуемых помещений».

### 5.4. Арендатор обязан:

- 5.4.1. Принять у Арендодателя Помещения по Акту приема-передачи.
- 5.4.2. Использовать Помещения исключительно в соответствии с целям назначением - в качестве офиса.

6

### Статья 4. СРОК ДОГОВОРА

4.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует в течение 15 (пятнадцать) лет.

4.2. Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений.

4.3. Если Арендатор продолжает пользоваться Помещением после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

### Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Без предварительного уведомления Арендатора в любое время суток входить в арендуемые Арендатором Помещения в присутствии представителя последнего, назначенного в соответствии с настоящим Договором, в случае чрезвычайных обстоятельств с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий. Чрезвычайными обстоятельствами являются обстоятельства, угрожающие целостности и/или сохранности Помещений, прилегающих к ним помещений и Мест общего пользования, а также Зданию в целом.

5.1.2. Без уведомления коммерческой деятельности Арендатора и с предварительным согласованием с Арендатором, на беспрепятственный доступ в Помещения с целью их осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещениями в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, а также для показа его потенциальным арендаторам в случае, если до истечения срока аренды осталось не более 2 (двух) месяцев.

#### 5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Пользования Местами общего пользования совместно с Арендодателем и иными арендаторами, в соответствии с их целевым назначением.

5.2.2. С предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемые Помещения в субаренду. При этом в случаях сдачи Помещений в субаренду ответственным лицом за переданные в субаренду Помещения перед Арендодателем является Арендатор.

5.2.3. Застраховать свое имущество, находящееся в арендуемых Помещениях.

5.2.4. Пользоваться арендуемыми Помещениями 24 (двадцать четыре) часа в сутки ежедневно, на протяжении всего срока аренды, при условии соблюдения п. 5.4 настоящего Договора.

5



5.4.11. Не доставлять в арендуемые Помещения и не допускать нахождения и/или хранения в Помещениях никакого оружия, боеприпасов, взрывчатых веществ, радиоактивных или опасных материалов, наркотиков, а также любых иных предметов или материалов, которые могут быть опасны для жизни, здоровья или окружающей среды.

5.4.12. Без предварительного письменного разрешения Арендодателя не передавать арендуемые Помещения другим лицам во владение и/или пользование, не предоставлять право пользования ими, не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (субаренда), а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, вклада в простое товарищество и не распоряжаться Помещениями иным образом, а также не указывать адрес, как Помещений, так и Здания, в качестве места нахождения в учредительных документах Арендатора.

5.4.13. В течение 5 (пяти) рабочих дней оплачивать коммунальные платежи в соответствии с полученными от Арендодателя счетами на оплату посредством перечисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.4.14. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования арендуемых Помещений.

5.4.15. Обеспечить защиту своих работников, работающих в арендуемых Помещениях, от воздействия современных средств поражения и чрезвычайных ситуаций.

5.4.16. Устранять в арендуемых Помещениях тяжелые предметы и оборудование с письменного согласия Арендодателя в соответствии с доступными предельными нагрузками этажных перекрытий.

5.4.17. Устранить за свой счет повреждение арендуемых Помещений, возникшие вследствие установки или использования оборудования Арендатора.

5.4.18. Не производить пожароопасных работ в арендуемых Помещениях без письменного разрешения Арендодателя.

5.4.19. Не допускать захватывания бытовым и строительным мусором внутренних дворов Здания, арендуемых Помещений и Мест общего пользования.

5.4.20. Передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Помещении неотделимые улучшения. Стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

5.4.21. Осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование.

5.4.22. Назначить лицо, ответственное за электрохозяйство, и лицо, ответственное за противопожарное состояние Помещений сдаваемых в аренду.

5.4.23. Арендатор несет ответственность за соблюдение противопожарных норм и правил внутри помещений.

5.4.3. Своевременно оплачивать арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.4.4. Не вести без согласия Арендодателя деятельность в общественных зонах, на прилегающих к арендуемым Помещениям площадях Здания, а также не хранить предметы и имущество в служебных и эвакуационных коридорах Здания.

5.4.5. Не производить никаких перепланировок, переоборудования и реконструкций арендуемых Помещений без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

5.4.6. При наличии в арендуемых Помещениях или прохождении через него транзитных инженерных коммуникаций – обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ к ним уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любое время суток.

5.4.7. Немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях арендуемых Помещений или Здания;

5.4.8. При расторжении или ином прекращении по любым основаниям настоящего Договора Арендатор обязан не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора:

а) освободить Помещения и передать их Арендодателю в том состоянии, в котором он их получил (с учетом выполненной арендатором перепланировки, согласованной собственником, и выполненных арендатором неотделимых улучшений арендуемых помещений);

б) вывезти из Помещений все свое имущество и отделимые улучшения; в) передать Арендодателю арендуемые Помещения по Акту сдачи-приемки;

г) провести все взаиморасчеты с Арендодателем по настоящему Договору.

Обязанность Арендатора освободить Помещения включает также обязанность удалить из Помещения все расположенные в нем предметы, включая все отделимые улучшения, если они не принадлежат Арендодателю. В случае невыполнения Арендатором этой обязанности Арендодатель вправе удалить такие предметы за счет Арендатора. На Арендодателя не лежит обязанность по их хранению.

5.4.9. Выполнять установленные Арендодателем инструкции и правила эксплуатации и пользования Помещениями, местами общего пользования и общественными зонами Здания, а также иные правила, существующие на территории Здания (включая установленные «Правила повседневного пользования помещениями в деловом центре».)

5.4.10. В течение 3 (трех) дней с момента вступления в силу настоящего Договора извещать и сообщать Арендодателю письменно контактную информацию об уполномоченном на представление интересов Арендатора лице.

### Статья 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами, в существенной мере повлиявшими на Сторону, которая ссылается на форс-мажор, на период действия форс-мажорных обстоятельств.

7.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные события, обязана незамедлительно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств, оповестить другую Сторону об их возникновении в письменной форме. Указанное оповещение должно содержать информацию о природе форс-мажорного обстоятельства и, по возможности, дать оценку вероятности исполнения ссылающейся Стороной своих обязательств по настоящему Договору, а также определить предполагаемый период, в течение которого будет продолжаться действие форс-мажорного обстоятельства.

7.3. По окончании действия форс-мажорного обстоятельства ссылающаяся на него Сторона обязана незамедлительно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента окончания такого действия, оповестить другую Сторону об окончании действия форс-мажорных обстоятельств в письменной форме. Не сообщив или несвоевременное сообщение ссылающейся Стороной о начале или окончании действия форс-мажорных обстоятельств влечет за собой ответственность ссылающейся Стороны перед другой Стороной за ущерб, причиненный в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

7.4. Стороны обязаны исполнить все прочие обязательства по Договору, которые не были затронуты действием форс-мажорных обстоятельств.

7.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, либо можно предположить, что они будут длиться более 6 (шести) месяцев, либо форс-мажорные обстоятельства возникли в результате принятия / изменения законодательного акта, Стороны обязуются немедленно приступить к переговорам и согласовать такие необходимые изменения к Договору, которые позволят Сторонам продолжить выполнение своих обязанностей в порядке, максимально приближенном к изначально предусмотренному.

### Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

8.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне нанесенный этим нарушением реальный ущерб.

8.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за недостатки арендуемых Помещений, которые были оговорены Арендодателем, либо явные

5.4.24. Оформить договор на оказание эксплуатационных услуг, указанных в п. 1.14, настоящего Договора.

5.4.25. В течение двух календарных дней со дня получения акта-приемки оказанных услуг вернуть арендодателю подписанный акт-сдача приемки.

### Статья 6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ. РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. Арендатор в течение срока аренды вправе только с предварительного письменного разрешения Арендодателя производить в арендуемых Помещениях неотделимые улучшения. В случае обнаружения Арендодателем не согласованных с ним перепланировок, переоборудования самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, изменяющих первоначальный вид Помещений, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещения приведены в первоначальное состояние за счет средств Арендатора в указанные Арендодателем сроки.

6.2. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения согласованных неотделимых улучшений и изменений, произведенных Арендатором в арендуемых Помещениях. Мобильные перегородки, установленные в арендуемых Помещениях, являются отделимыми улучшениями и признаются собственностью Арендатора. При расторжении настоящего Договора Арендатор обязан демонтировать указанные перегородки и в праве распоряжаться ими по своему усмотрению.

6.3. Внеплановый ремонт арендуемых Помещений, инженерно-технических коммуникаций и оборудования Помещений, или какие-либо дополнительные работы, вызванные действиями Арендатора, выполняются силами и средствами Арендатора и компенсации Арендодателем не подлежат, либо, в случае отказа Арендатора от выполнения указанных действий, выполняются Арендодателем за счет средств Арендатора.

6.4. Арендодатель своими силами и за свой счет принимает меры по устранению повреждений Помещений и Здания, инженерно-технических коммуникаций и оборудования Помещений, в случае если такие повреждения возникли по вине Арендодателя.

6.5. Обязанность по принятию мер, указанных в п.6.4. настоящего Договора, возлагается у Арендодателя в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Арендатора, содержащего документы, подтверждающие причинную связь между возникшими повреждениями и выполненными действиями Арендодателя. Повреждения устраняются Арендодателем в разумные сроки, оговоренные Сторонами в соответствующем акте, подписанном уполномоченными представителями Сторон.



#### Статья 10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Каждая из Сторон согласилась считать текст настоящего Договора, а также весь объем информации, переданной и передаваемой Сторонами друг другу при заключении, и в ходе исполнения своих обязательств по настоящему Договору – конфиденциальной информацией (а в пределах допустимых действующим законодательством – коммерческой тайной) другой Стороны.

10.2. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство никакими способами не разглашать (делать доступной любым третьим лицам) конфиденциальную информацию другой Стороны, к которой она получила доступ при заключении и в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору. Исключением являются случаи наличия у третьих лиц соответствующих полномочий в силу прямого указания закона, либо случаев, когда другая Сторона в письменной форме даст согласие на предоставление конфиденциальной информации, определяемой в соответствии с п. 10.1. настоящего Договора третьим лицам.

10.3. Настоящее обязательство исполняется Сторонами в пределах срока действия настоящего Договора и в течение 3 (трех) лет после прекращения действия Договора, если не будет оговорено иное.

10.4. Каждая из Сторон обязуется возместить другой Стороне в полном объеме все убытки, причиненные последней разглашением ее конфиденциальной информации в нарушение п.п. 10.1. и 10.2. настоящего Договора.

#### Статья 11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор, кроме оснований, предусмотренных в нем, может быть расторгнут до истечения срока его действия по соглашению Сторон, по решению суда или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, в том числе, в случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями настоящего Договора, путем направления Арендатору соответствующего письменного уведомления за 60 (шестьдесят) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора. Существенными нарушениями настоящего Договора Сторонами признаются следующие случаи:

- неуплата или просрочка Арендатором платежей по настоящему Договору в сроки, установленные статьей 3 настоящего Договора, в течение 2 месяцев независимо от их последующего внесения;
- использование Помещений не по целевому назначению;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Помещений, нижеперечисленного оборудования или прилегающих территорий;
- невыполнение Арендатором какой-либо из обязанностей, предусмотренных п.п. 5.4.5-5.4.7, 5.4.17-5.4.21, настоящего Договора.

недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре арендуемых Помещений и зафиксированы в Акте приема-передачи.

8.4. Арендодатель несет ответственность перед Арендатором за недостатки, которые возникли до даты передачи Помещений по акту приема-передачи Арендатору, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при их передаче по акту приема-передачи.

8.5. В отношении имущества Арендатора и/или любых устранимых или отделимых улучшений, которые не уstraняются Арендатором по истечении срока аренды, Арендодатель вправе самостоятельно удалить за счет средств Арендатора такое имущество или отделимые улучшения полностью или частично любым образом по выбору Арендодателя, не отякая перед Арендатором за какое-либо их утрату.

8.6. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки Арендатора, возникшие в связи с:

- а) предоставлением любых телекоммуникационных услуг;
- б) любой упущенной выгодой или иными косвенными убытками Арендатора, вызванными действиями (бездействием) третьих лиц, понесенными по причине, не связанной с виновными действиями (бездействием) Арендодателя.

8.7. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

8.8. Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ за нарушение правил пожарной безопасности, правил техники безопасности и требований экологической безопасности при эксплуатации Помещений.

8.9. Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Помещений с момента принятия их от Арендодателя по Акту приема-передачи и до момента возврата их Арендодателю по Акту приема-передачи.

#### Статья 9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением, прекращением настоящего Договора разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. При невозможности рассмотрения споров путем переговоров, они рассматриваются арбитражным судом г. Москвы.

9.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, подлежат применению законы и иные правовые акты Российской Федерации. В случае противоречия условий настоящего Договора положениям законов и иных правовых актов, подлежит применению закон или иной правовой акт.

12.5. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

### Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

<p><b>Арендодатель:</b></p> <p><b>ЗАО «ОЛИМНИЕЯ»</b></p> <p><b>Юридический адрес:</b> 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2</p> <p><b>Адрес офиса/почтовый:</b> 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2 ИНН 7714227835 КПП 770101001 Код ОКПО 29329382 р/с 40702810500000007630 в филиал № 7711 ВТБ 24 (ЗАО) в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России к/с 30101810800000000171 БИК 044525171</p>	<p><b>Арендатор:</b></p> <p><b>ОАО «Российские железные дороги»</b></p> <p><b>Адрес местонахождения:</b> 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 ИНН /КПП: 7708503727/997650001</p> <p>Административно-хозяйственное управление – филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»</p> <p><b>Адрес местонахождения:</b> 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12 тел. 8-499-262-10-40, факс 262-15-95 ИНН /КПП: 7708503727/770802010 ОГРН 1037739877295 р/сч. 40702810299993174018 БИК 044525187 к/сч. 30101810700000000187 ОАО Банк ВТБ в г. Москва ОКПО 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12, ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13 45.23.1 83.32 ОКАТО 45286565000.</p>
--	--

**Генеральный директор  
ЗАО «ОЛИМНИЕЯ»**



**Е.В. Пескова**

**Директор  
Административно-хозяйственного  
управления - филиала ОАО «РЖД»**



**/О.И. Захаров/**

11.3. При прекращении настоящего Договора, за 14 (четырнадцать) дней до прекращения его действия (по окончании срока или досрочно) Арендодатель и Арендатор составляют и подписывают двусторонний акт сверки расчетов, фиксирующий состояние взаиморасчетов Сторон.

В случае если saldo является положительным для Арендатора, Арендодатель возвращает Арендатору излишне уплаченные денежные средства.

В случае если saldo является положительным для Арендодателя, Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта сверки расчетов оплачивает Арендодателю имеющуюся задолженность.

11.4. В случае расторжения настоящего Договора на период, который оплачен Арендатором, соответствующая сумма арендной платы возвращается Арендатору в течение 5 рабочих дней с момента подписания Сторонами акта сверки расчетов.

11.5. Расторжение Договора, а также истечение срока его действия не освобождают Арендатора от обязанностей погасить все задолженности по арендной плате, выплатить неустойку и возместить ущерб, причиненный Помещению.

### Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

12.2. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых настоящим Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения места нахождения или почтового адреса Сторона обязана в течение 3 (трех) дней направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон за исключением случаев, предусмотренного п.3.2 настоящего Договора.

12.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Управления Росреестра по Москве. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.



Приложение № 2

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ**  
в Здании делового центра по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д.24

г. Москва

«11» февраля 2013 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИПЕЖ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельство о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, о чем имеется свидетельство серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Песковой Евгении Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Захарова Олега Николаевича, действующего на основании доверенности № 925-ДП от 24.12.2013г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «Стороны», заключили настоящий Акт приема-передачи помещений (далее – Акт) о нижеследующем:

1. В момент подписания настоящего Акта Арендодатель передал, а Арендатор принял следующие Помещения, находящиеся в Здании:

Этаж	Кадастровый номер помещения	Площадь нежилых помещений (кв. м.)	Назначение помещения
Второй	77-01-0003018-2775	1807,8	офисное помещение
Третий	77-01-0003018-2776	1806,6	офисное помещение
Четвертый	77-01-0003018-2777	1 804,9	офисное помещение

Общая площадь предоставляемых нежилых помещений – **5 419,3** (Пять тысяч четыреста девятнадцать, три десятых) кв. м.

2. Стороны произвели осмотр наземных нежилых помещений и настоящим актом зафиксировали их состояние:

Приложение №1  
к Договору аренды нежилого помещения  
«20» февраля 2013 г.

**План расположения помещений**

План типового этажа (2-4 этаж):



\* (красной выделен представлен блок типового этажа).

- А. Полы – бетонные без стяжки и напольного покрытия.
- Б. Стены – «черновая» отделка.
- В. Потолки – бетонные.
- Г. Оконные заполнения – стеклопакеты.
- Д. Инженерные системы:
  - система sprinkлерного пожаротушения – в рабочем состоянии;
  - система автоматической противопожарной сигнализации – в рабочем состоянии;
  - пожарный водопровод – в рабочем состоянии, противопожарные шкафы в комплекте с рукавами – 30 шт.;
  - система отопления – в рабочем состоянии;
  - система вентиляции – в рабочем состоянии с магистральным воздуховодом;
  - система холодоснабжения – в рабочем состоянии до границ арендуемых помещений;
  - система водоснабжения и канализации – в рабочем состоянии с установленными счетчиками воды на горячее и холодное водоснабжение.
- Е. Помещения обеспечены следующими видами энергоресурсов:
  - электроэнергия - 266,8 кВт;
  - подача воздуха - 8 940 куб.м./час;
  - вытяжка воздуха - 4 749 куб.м./час;
  - тепловая энергия – 207 451 Вт;
  - холодоснабжение – 531 кВт.

- 3. На момент передачи Арендодателем Арендатору Помещения, система и оборудование не имеют дефектов, трещин, иных повреждений, препятствующих их использованию.
- 4. Настоящим Арендатор подтверждает Арендодателю соответствие Помещений условиям Договора.
- 5. Арендатор не имеет к Арендодателю претензий, касающихся состояния передаваемых Помещений.
- 6. Обязательства Сторон по приемке-передаче Помещений исполнены полностью.
- 7. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, один - Арендодателю, один - Арендатору, один для Управления Росреестра по Москве.

От Арендатора:



Захаров О.Н.

От Арендодателя:



Пескова Е.В.



В настоящем пакете документов прошито и скреплено печатью листов.

Генеральный директор Пескова Е.В.







Управление в Федеральном агентстве  
«Стандарты» в адресе: 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26  
Дополнительное соглашение № 1  
к ДОГОВОРУ аренды нежилых помещений  
№ 8155 от 30.12.2013г.

«06» августа 2014 г.

**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНИЯ», ИНН 7714227835,** зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельство о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, о чем имеется свидетельство серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **генерального директора Песковой Евгении Викторовны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Захарова Олега Николаевича, действующего на основании доверенности № 828-АП от 08.04.2014 г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к ДОГОВОРУ аренды нежилых помещений № 8155 от 30 декабря 2013 г. (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Иложить п. 3.1 Договора в следующей редакции:

«3.1. Размер арендной платы за арендуемые Помещения, указанные в п.2.1. настоящего Договора, составляет:

3.1.1. по 31.12.2014г. включительно - нежилые помещения – 123 614 233,00 (Сто двадцать три миллиона шестьсот сорокдвадцать тысяч двести тридцать три) руб. 00 коп. в год, кроме того НДС (18%) 22 250 561,94 (Двадцать два миллиона двести пятьдесят тысяч пятьсот шестьдесят один) руб. 94 коп., всего с НДС (18%) 145 864 794,94 (Сто сорок пять миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот девяносто четыре) руб. 94 коп. в год или 22 810,00 (Двадцать две тысячи восемьсот десять) руб. 00 коп. кв.м./год, кроме того НДС (18%) 4 105,80 (Четыре тысячи сто пять) руб.80 коп., всего с НДС (18%) 26 915,80 (Двадцать шесть тысяч девятьсот пятнадцать) руб. 80 коп., кв.м./год и не включает в себя плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

3.1.2. с 01.01.2015г. по 31.12.2015 г. включительно - нежилые помещения – 135 975 656,30 (Сто тридцать пять миллионов девятьсот семьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят шесть) руб.30 коп., в год, кроме того НДС (18%) 24 475 618,13 (Двадцать четыре миллиона четыреста семьдесят пять тысяч шестьсот семидесятидва) руб.13 коп., всего с НДС (18%) 160 451 274,43 (Сто шестьдесят миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча двести семидесяти четыре) руб.43 коп., в год или 25 091,00 (Двадцать пять тысяч девятьсот один) руб. 00 коп., кв.м./год, кроме того НДС (18%) 4 516,38 (Четыре тысячи пятьсот шестидесятидва) руб. 38 коп., всего с НДС (18%) 29 607,38 (Двадцать девять тысяч шестьсот семь) руб. 38 коп., кв.м./год и не включает в себя плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

3.1.3 с 01.01.2016г. по 31.12.2016 г. включительно - нежилые помещения – 149 573 221,93 (Сто сорок девять миллионов пятьсот семьдесят три тысячи двести двадцать один) руб.93 коп., в год, кроме того НДС (18%) 26 923 179,95 (Двадцать шесть миллионов девятьсот двадцать три тысячи сто семьдесят девять) руб.95 коп., всего с НДС (18%) 176 496 401,88 (Сто семьдесят шесть миллионов четыреста девяносто шесть тысяч четыреста один) руб. 88 коп., в год или 27 600,10 (Двадцать семь тысяч шестьсот) руб. 10 коп./кв.м./год, кроме того НДС (18%) 4 968,02 (Четыре тысячи девятьсот шестьдесят восемь) руб.02 коп., всего с НДС (18%) 32 568,12 (Тридцать две тысячи пятьсот шестьдесят восемь 12/100) руб. 12 коп., кв.м./год и не включает в себя плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

3.1.4. начиная с 01.01.2017 г. и каждый следующий календарный год размер арендной платы, включаемой НДС (18%), увеличивается первого числа первого месяца очередного календарного года на 5% по сравнению с арендной платой, включаемой НДС и определенной на основании п. 3.1 настоящего Договора для предыдущего календарного года. При этом заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется».

2. Добавить п. 5.3.9. следующей редакции:

«5.3.9. Арендодатель обязуется предоставлять корректировочные счета-фактуры без формирования исправительных экземпляров к ранее предъявленным ОАО «РЖД» счетам-фактурам в случаях изменения стоимости приобретаемых АХУ ОАО «РЖД» услуг не зависимо от причин таких изменений.»

3. Договор, включая все приложения и дополнительные соглашения к нему, подписанные до даты настоящего дополнительного соглашения, действует в части, не противоречащей настоящему дополнительному соглашению.

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН**

**Арендодатель:**

**ЗАО «ОЛИМПИЯ»**

Юридический адрес:  
105066, г. Москва, ул.  
Новая Басманная, д. 29, стр. 2  
Адрес офиса/почтовый:  
105066, г. Москва, ул.  
Новая Басманная, д. 29, стр. 2  
ИНН 7714227835 КПП 770101001  
ОГРН 1027700574296  
ОКПО 29329382  
Филиал №7711 ВТБ24 (ЗАО)  
р/с 40702810500000007630  
в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка  
Россия  
к/с 30101810800000000171  
БИК 044525171

**Арендатор:**

**Открытое акционерное общество  
«Российские железные дороги»**

Адрес местонахождения: 107174, г.  
Москва, ул. Новая Басманная, д. 2  
ИНН /КПП: 7708503727/997650001  
Административно-хозяйственное  
управление – филиал открытого  
акционерного общества «Российские  
железные дороги»  
Адрес местонахождения: 107228, г.  
Москва, ул. Новорязанская, д. 12  
тел. 8-499-262-10-40, факс 262-15-95  
ИНН /КПП: 7708503727/770802010  
ОГРН 1037739877295  
р/сч 407028102999993174018 в ОАО  
Банк ВТБ г. Москва  
БИК 044525187  
к/сч 30101810700000000187 в ОПЕРУ  
Московского ГТУ Банка России  
ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ  
41091, ОКФС 12,  
ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13  
45.23.1 85.32  
ОКАТО 45286565000.

**Генеральный директор**



**Е. В. Пескова**

**Директор АХУ ОАО «РЖД»**



**/О.Н. Захаров/**

Всего пронумеровано, пронумеровано и срезано  
\_\_\_\_\_ листов (ов)  
Директор АХУ ОАО «РЖД» \_\_\_\_\_ О.Н. Захаров  
Генеральный директор ЗАО «Олимпия» \_\_\_\_\_ Е. В. Пескова

Инициалы ответственного  
лицу ОАО «РЖД»  
С.С. Иванова



40443



**Дополнительное соглашение №2  
к Договору аренды нежилых помещений  
№8155 от 30.12.2013 г.**

г. Москва

«31» 01 2017 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001 года, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, имеющее местонахождение по адресу: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Королева Гавриила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739877295, имеющее местонахождение по адресу: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Захарова Олега Николаевича, действующего на основании Доверенности №889-Д/з от 15 сентября 2017 года с одной стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилых помещений № 8155 от 30.12.2013 года, зарегистрированному Управлением Росреестра по Москве 27.02.2014 года, номер регистрации 77-77-11/001/2014-117 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 3.1.4 Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«3.1.4. С 01 января 2017 года по 31 января 2017 года включительно – 15 443 435 (Пятнадцать миллионов четыреста сорок три тысячи четыреста тридцать пять) рублей 16 копеек, в том числе НДС 18% в размере 2 355 778 (Два миллиона триста пятьдесят пять тысяч семьсот семьдесят восемь) рублей 24 копейки.

С 01.02.2017 года по 31.01.2018 года включительно – 135 482 499 (Сто тридцать пять миллионов четыреста восемьдесят две тысячи четыреста девяносто девять) рублей 96 копеек в год, в том числе НДС (18%) - 20 666 822 (Двадцать миллионов шестьсот шестьдесят шесть тысяч восемьсот двадцать два) рубля 03 копейки, и не включает в себя плату за коммунальные и эксплуатационные услуги. Арендная плата рассчитывается, исходя из ставки в размере 25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей за один квадратный метр в год с учетом НДС – 3 813 (Три тысячи восемьсот тринадцать) рублей 56 копеек, включая плату за

эксплуатационные расходы Арендодателя на содержание систем жизнеобеспечения Мест общего пользования, обслуживание и эксплуатацию прилегающей территории.».

2. Пункт 3.2. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«Начиная с 01.02.2018 года и каждый следующий календарный год, не чаще 1 (одного) раза в год, размер арендной платы с НДС, может быть увеличен на величину индекса потребительских цен, опубликованному на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации, на календарный год, в котором производится индексация, но не более чем на 10%. Такое увеличение арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке на основании письменного уведомления Арендатора. При этом заключение Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.».

3. Пункт 11.2 Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«11.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке посредством одностороннего отказа от исполнения Договора (п.1 ст. 450.1 ГК РФ), предоставив Арендатору письменное уведомление об одностороннем отказе. Договор будет считаться расторгнутым по правилам, предусмотренным ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации в дату, указанную в уведомлении об одностороннем отказе, но не менее чем через 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты направления Арендодателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Основанием для прекращения записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним будет являться заявление Арендодателя и доказательство уведомления Арендатора о состоявшемся отказе от Договора на основании ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Стороны особо оговорили, что при одностороннем отказе Арендодателя от его исполнения, предусмотренным настоящим пунктом Договор, применяется порядок прекращения Договора, как если бы он прекращался при немотивированном отказе Арендодателя от Договора.».

4. Стороны принимают все необходимые действия для скорейшей государственной регистрации Дополнительного соглашения в следующем порядке:

4.1. Арендатор уполномочивает Арендодателя и назначает его своим представителем для подачи Дополнительного соглашения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежащим образом образам, заменяющий это учреждение)

(далее – «регистрационный орган»), для его регистрации в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Дополнительного соглашения от регистрационного органа;

4.2. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуются внесение изменений в Дополнительное соглашение для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Дополнительное соглашение;

4.3. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения требуется предоставление дополнительных документов и/или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения;

4.4. Арендатор в течение 5 (пяти) Рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Дополнительного соглашения, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацию.

5. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц с даты его государственной регистрации.

7. Действие настоящего Дополнительного соглашения распространяется на правоотношения сторон, возникшие до вступления его в силу с 01 февраля 2017 г., включительно.

8. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одному – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.



9. Реквизиты и подписи Сторон.

**Арендатор:**  
**Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**  
**Юридический адрес:**  
 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2  
 ИНН/КПП: 7708503727/9976500001  
 Административно-хозяйственное управление - филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»  
**Место нахождения:**  
 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12  
 тел. 8-499-262-10-40, факс 262-15-95  
 ИНН/КПП: 7708503727/770802010  
 ОГРН 1037739877295  
 р/сч. 407028 10299993174018  
 БИК 044525187  
 и/сч. 30101810700000000187 ОАО Банк ВТБ в г. Москва  
 ОКПОФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091,  
 ОКФС 12, ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13

**Арендодатель:**  
**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**  
**Юридический адрес:**  
 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2  
 ИНН 7714227835  
 КПП 770101001  
 Код ОКПО 29329382  
 р/с 407028109000000114805  
 в ВТБ 24 (ПАО)  
 и/с 301018101000000000716  
 БИК 044525716  
 Тел. +7 (495) 660-70-30  
 ОКПОФ 12267, ОКПО 29329382,  
 ОКГУ 4210011, ОКФС 23,  
 ОКВЭД 68.20.2,  
 ОКАТО 45286555000,  
 ОКТМО 45375000

**Директор АХУ ОАО «РЖД»**  
 /О.Н.Захаров/  
  
  
 (подпись) М.П.

**Генеральный директор ЗАО «ОЛМИНЕЯ»**  
 Л.К.Королева/  
  
  
 (подпись) М.П.

Прочитано, при меромано и скреплено печатями  
 21.01.2019 г. *С.С.Голыгин*  
  


№	Действие	Исполнитель	№ док.	Дата
1	Материал передан на рассмотрение	С.С.Голыгин	1/2019	21.01.2019
2	Материал передан на рассмотрение	С.С.Голыгин	1/2019	21.01.2019
3	Материал передан на рассмотрение	С.С.Голыгин	1/2019	21.01.2019
4	Материал передан на рассмотрение	С.С.Голыгин	1/2019	21.01.2019
5	Материал передан на рассмотрение	С.С.Голыгин	1/2019	21.01.2019
6	Материал передан на рассмотрение	С.С.Голыгин	1/2019	21.01.2019

Генеральный директор  
 ЗАО «ОЛМИНЕЯ»  
 С.С.Голыгин

Федерации.

3. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц с даты его государственной регистрации.

4. Действия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на правоотношение сторон до вступления его в силу с 28 октября 2018 г., включительно.

5. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одному – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6. Реквизиты и подписи Сторон.

**Арендатор:**

**Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**

**Юридический адрес:**

107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2

ИНН КПП: 7708503727/997650001

Административно-хозяйственное управление - филиал открытого

акционерного общества

«Российские железные дороги»

**Место нахождения:**

107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д.

12

тел. 8-499-262-10-40, факс 262-15-95

ИНН/КПП: 7708503727/770802010

ОГРН 103739877295

р/сч. 407028 10299993174018

БИК 044525187

в/сч. 30101810700000000187 ОАО Банк ВТБ

в г. Москва

ОКОН 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091,

ОКФС 12, ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13

**Директор**

**АХУ ОАО «ВТБ»**

(подпись)

М.П.

В.М. Скубав



**Арендодатель:**

**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**

**Юридический адрес:**

105066, г. Москва,

ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2

ИНН 7714227835

КПП 770101001

Код ОКПО 29329382

р/сч. 40702810900000014805

в ВТБ 24 (ПАО)

в/сч. 30101810100000000716

БИК 044525716

Тел. +7 (495) 660-70-30

ОКОНФ 12267, ОКПО 29329382,

ОКОГУ 4210011, ОКФС: 23, ОКВЭД

68.20.2,

ОКАТО 4528655000,

ОКТМО 45375000

**Генеральный директор**

**ЗАО «ОЛМИНЕЯ»**

(подпись)

М.П.

Г.К. Королев



**Дополнительное соглашение №3**

**к Договору аренды нежилых помещений №8155 от 30.12.2013 г.**

г. Москва

« 28 » октября 2017 г.

**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**, ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001 года, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, именуемое местонахождение по адресу: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Королева Гавриила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739877295, именуемое местонахождение по адресу: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Скубы Владимира Михайловича, действующего на основании Доверенности № 1020-Д от 19 декабря 2017 г., с одной стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилых помещений № 8155 от 30.12.2013 года, зарегистрированному Управлением Росреестра по Москве 27.02.2014 года, номер регистрации 77-77-11/001/2014-117 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Дополнить пункт 3.1. Договора следующие содержаниями:

«3.1. с 01.01.2019 г. все денежные платежи, обязательства и расчеты, производимые согласно Договору, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) или любого другого налога, сбора или пошлины (далее – «Налог и Сбор»), которыми облагаются или могут облагаться также платежи. В связи с чем, при совершении какого-либо платежа, оплачиваемая сумма денежных средств увеличивается на величину Налогов и Сборов, которыми она облагается или может облагаться согласно правилам действующего законодательства РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ)».

1.1. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуются внесение изменений в Дополнительное соглашение для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Дополнительное соглашение;

1.2. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуются предоставление дополнительных документов и/или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения;

1.3. Арендатор в течение 5 (пяти) Рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Дополнительного соглашения, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацию.

2. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством Российской



Дополнительное соглашение №1  
к Договору аренды нежилых помещений  
№8654 от 09.09.2014 г.

г. Москва «30» октября 2018 г.

**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕР»**, ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001 года, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, имеющее местонахождение по адресу: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Королёва Гавриила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739877295, имеющее местонахождение по адресу: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Скубака Вадимира Михайловича, действующего на основании Доверенности № 1020-Д от 19 декабря 2017 г., с одной стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилых помещений № 8654 от 09.09.2014 года, зарегистрированному Управлением Росреестра по Москве 27.02.2014 года, номер регистрации 77-77-11/012/2014-327 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 3.1.4 Договора дополнить и изложить в следующей редакции:  
«3.1.4. Начиная с 01.01.2019 г. и каждой следующей календарный год размер арендной платы, включаемой НДС (20%), увеличивается первого числа первого месяца очередного календарного года на 5% по сравнению с арендной платой, включаемой НДС и определенной на основании п.3.1 Договора № 8654 от 09.09.2014 года для предельного календарного года. При этом заключение Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.
2. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуются внесение изменений в Дополнительное соглашение для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно несут соответствующие необходимые разумные изменения в Дополнительное соглашение.
3. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуются предоставление дополнительных документов и/или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения.
4. Арендатор в течение 5 (пяти) Рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятидесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Дополнительного соглашения, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацией.
5. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством Российской Федерации.



Прочито, пронумеровано и скреплено печатью  
Лист 2  
Генеральный директор  
ЗАО "Олминер"



№	Должность	Подпись
1	Исполнительный директор	[Подпись]
2	Юрист, ведущий делопроизводство	[Подпись]
3	Канцелярский сотрудник	[Подпись]
4	Секретарь	[Подпись]
5	Бухгалтер	[Подпись]



Федерации.

б. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц с даты его государственной регистрации.

7. Действия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на правоотношение сторон до вступления его в силу с 30 октября 2018 г., включительно.

8. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одному – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

9. Реквизиты и подписи Сторон.

**Арендатор:**  
**Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**  
 Юридический адрес:  
 ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2  
 105066, г. Москва.  
 ИНН 7714227835  
 КПП 770101001  
 Код ОКПО 29329382  
 р/сч 40702810900000114805  
 в ВТБ 24 (ПАО)  
 к/сч 30101810100000000716  
 БИК 044525716  
 Тел. +7 (495) 666-70-30  
 ОКПОФ 12267, ОКПО 29329382,  
 ОКГУ 4210011, ОКФС 23, ОКВЭД  
 68.20.2,  
 ОКАТО 4528655000,  
 ОКТМО 45375000

**Арендодатель:**  
**Закрытое акционерное общество «ОЛИВИЯ»**  
 Юридический адрес:  
 ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2  
 105066, г. Москва.  
 ИНН 7714227835  
 КПП 770101001  
 Код ОКПО 29329382  
 р/сч 40702810900000114805  
 в ВТБ 24 (ПАО)  
 к/сч 30101810100000000716  
 БИК 044525716  
 Тел. +7 (495) 666-70-30  
 ОКПОФ 12267, ОКПО 29329382,  
 ОКГУ 4210011, ОКФС 23, ОКВЭД  
 68.20.2,  
 ОКАТО 4528655000,  
 ОКТМО 45375000

**Генеральный директор**  
**ЗАО «ОЛИВИЯ»**  
 (подпись) Г. К. Корольев



**Директор**  
**АОУ ОАО «РЖД»**  
 (подпись) /В. М. Скубаев/



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
 21 /лист 2/  
 Генеральный директор  
 ЗАО "Оливия"




Управление...  
 Дата регистрации...  
 А. Е. САЛАВОВ  
 (подпись)



№	Имя	Подпись
1	Генеральный директор	<i>[Signature]</i>
2	Директор	<i>[Signature]</i>
3	Директор	<i>[Signature]</i>
4	Директор	<i>[Signature]</i>
5	Директор	<i>[Signature]</i>
6	Директор	<i>[Signature]</i>



86574  
ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
аренды нежилых помещений

г. Москва

«09» сентября 2014 г.

**Закрытое акционерное общество «ОЛИМПИЯ», ИНН 7714227835,** зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельство о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, о чем имеется свидетельство серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **генерального директора Песковой Евгении Викторовны**, действующей на основании Устава, с одной стороны

и **Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»,** именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности № ЗД-1556 от 21.05.2012г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**»), о нижеследующем:

### Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

В настоящем Договоре Стороны согласовали следующее толкование общепринятых терминов и выражений:

- 1.1. «**Договор**» – настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой помещений, заключенный Арендодателем и Арендатором, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.
- 1.2. «**Стороны**» – субъекты гражданского оборота в значении, указанных в преамбуле настоящего Договора.
- 1.3. «**Здание**» – объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, улица Новорязанская, дом 24.
- 1.4. «**Помещения (Объект аренды)**» – в составе одной или нескольких комнат, нежилые помещения, расположенные в подвале Здания и ограниченные предельными для ведения Арендатором коммерческой деятельности внутренней поверхностью стен, потолочными перекрытиями и поверхностью пола. Данные, позволяющие определить установку, передаваемые Арендатору в качестве Объекта аренды нежилые помещения, содержатся в Плане расположения помещений, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).
- 1.5. «**Места общего пользования**» – зоны общего пользования, включающие в себя холл первого этажа, лифты, т.д.
- 1.6. «**Неотделимые улучшения помещений**» – улучшения, которые Арендатор (Арендодатель) произвел в арендуемых Помещениях и которые не могут быть отделены без вреда Помещениям. Таковыми, в частности являются:

перепланировка, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка, монтаж оборудования, составляющего принадлежность Помещений и т.д.

1.7. «**Отделимые улучшения помещений**» – улучшения, которые Арендатор (Арендодатель) произвел в арендуемых Помещениях и которые могут быть отделены без вреда Помещениям.

1.8. «**Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**» – внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действие которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемия, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору.

1.9. «**Срок аренды**» – период, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленными ему Помещениями в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.10. «**Акт приема-передачи**» – документ, подтверждающий факт передачи Помещений от одной Стороны другой.

1.11. «**Арендная плата**» – плата Арендатора Арендодателю за пользование арендуемыми Помещениями в течение установленного настоящим Договором срока аренды.

1.12. «**Состоянии shell-and-core**», то есть планировка и отделка помещений отдельных собственников производится ими самостоятельно в соответствии с собственными потребностями.

1.13. «**Коммунальные услуги**» – комплекс услуг Арендодателя по обеспечению помещений Арендатора холодной водой, электроэнергией, горячей водой и теплом.

1.14. «**Эксплуатационные услуги**» – комплекс услуг по обслуживанию инженерных сетей, систем и оборудования в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора, а также по содержанию в чистоте и порядке помещений, переданных в аренду Арендатору.

### Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, предоставить Арендатору за плату во временное пользование следующие нежилые помещения (далее – Помещения) для ведения коммерческой деятельности, в т.ч. для парковки автотранспортных средств Арендатора.

2.1.1. **Вид права Арендодателя:** Собственность.

**Объект права:** Помещение, название: нежилое, общая площадь 11,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 150, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:01:0003018:4180 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-440.

2

1

2.1.2. Вид права Арендодателя: Собственность.  
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,4 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-01:0003018:4190 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-431.

2.1.3. Вид права Арендодателя: Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты 280, 282, 284, с 286 по 288, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-01:0003018:4181 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-392.

2.1.4. Вид права Арендодателя: Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 83,1 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты 155, 159, 162, с 165 по 167, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-01:0003018:4178 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-444.

2.1.5. Вид права Арендодателя: Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,5 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты 156, 160, 163, 168, 170, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-01:0003018:4182 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-438.

2.1.6. Вид права Арендодателя: Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 77,6 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-01:0003018:4202 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-432.

2.1.7. Вид права Арендодателя: Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 207,3 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты 157, 158,

161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-01:0003018:4197 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-436.

2.1.8. Вид права Арендодателя: Собственность.

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 39,4 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 – комнаты 198, 200, 202, адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-01:0003018:4192 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2014г. сделана запись регистрации № 77-77-12/041/2014-419.

Общие характеристики указаны в Акте приема-передачи (Приложение № 2 к Договору), являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Общая площадь нежилых помещений составляет 705,3 (Семьсот пять целых 30/100) кв.м. Помещения выделены цветом на Плане расположения помещений, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).

2.2. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора сдаваемые в аренду Помещения не обременены никакими обязательствами и свободны от любых прав третьих лиц.

Смена собственника арендуемых Помещений, а также смена исполнительного органа Арендодателя не влечет расторжения настоящего Договора или изменения его условий.

2.3. Помещения передаются Арендатору в состоянии, отраженном в Акте приема-передачи (Приложение №2), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

### Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Размер арендной платы за арендуемые Помещения, указанные в п.2.1. настоящего Договора, составляет:

3.1.1. 6 842 880,00 (Шесть миллионов восемьсот сорок две тысячи восемьсот восемьдесят рублей) в год, кроме того НДС 18% - 1 231 718,40 (Один миллион двести тридцать одна тысяча семьсот восемьдесят рублей 40 копеек), всего с НДС 8 074 598,40 руб. в год (Восемь миллионов семьдесят четыре тысячи пятьсот девяносто восемь рублей 40 копеек) руб., а именно:

126 720,00 (Сто двадцать шесть тысяч семьсот двадцать рублей) за аренду одной комнаты из состава Помещения в год, кроме того НДС 18% - 22 809,60 (Двадцать две тысячи восемьсот девять рублей 60 копеек), всего с НДС 149 529,60 (Сто сорок девять тысяч пятьсот двадцать девять рублей 60 копеек) за аренду одной комнаты из состава Помещения в год и не включает в себя плату за Коммунальные и Эксплуатационные услуги.

3.1.2. с 01.01.2015г. по 31.12.2015 г. включительно - 7 527 168,00 (Семь миллионов пятьсот двадцать семь тысяч сто шестьдесят восемь рублей) в год, кроме того НДС 18% - 1 354 890,24 (Один миллион триста пятьдесят четыре



3.5. Любой платеж по настоящему Договору считается произведенным Арендатором с даты списания суммы платежа с расчетного счета Арендатора.

#### **Статья 4. СРОК ДОГОВОРА**

4.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует в течение 15 (пятнадцать) лет.

4.2. Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

4.3. Если Арендатор продолжает пользоваться Помещением после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

#### **Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **5.1. Арендодатель имеет право:**

5.1.1. Без предварительного уведомления Арендатора в любое время суток входить в арендуемые Арендатором Помещения в присутствии представителя последнего, назначенного в соответствии с настоящим Договором, в случае чрезвычайных обстоятельств с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий. Чрезвычайными обстоятельствами являются обстоятельства, угрожающие целостности и/или сохранности Помещений, прилегающих к ним помещений и Мест общего пользования, а также Зданию в целом.

5.1.2. Без уведомления коммерческой деятельности Арендатора и с предварительным согласованием с Арендатором, на беспрепятственный доступ в Помещение с целью их осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещениями в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, а также для показа его потенциальным арендаторам в случае, если до истечения срока аренды осталось не более 2 (двух) месяцев.

##### **5.2. Арендатор имеет право:**

5.2.1. Пользования Местами общего пользования совместно с Арендодателем и иными арендаторами, в соответствии с их целевым назначением.

5.2.2. С предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемые Помещения в субаренду. При этом в случаях сдачи Помещений в субаренду ответственным лицом за переданные в субаренду Помещения перед Арендодателем является Арендатор.

5.2.3. Застраховать свое имущество, находящееся в арендуемых Помещениях.

5.2.4. Пользоваться арендуемыми Помещениями 24 (двадцать четыре) часа в сутки ежедневно, на протяжении всего срока аренды, при условии соблюдения п. 5.4 настоящего Договора.

5.2.5. Расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае не предоставления информации, указанной в п. 5.3.6. настоящего Договора.

##### **5.3. Арендодатель обязан:**

тысячи восемьсот девяносто рублей 24 копейки), всего с НДС 8 882 058,24 руб. в год (Восемь миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи пятьдесят восемь рублей 24 копейки), а именно:

139 392,00 (Сто тридцать девять тысяч триста девяносто два рубля) за аренду одной комнаты из состава Помещения в год, кроме того НДС 18% - 25 090,56 (Двадцать пять тысяч девятьсот рублей 56 копеек), всего с НДС 164 482,56 (Сто шестьдесят четыре тысячи четыре восемьдесят два рубля 56 копеек) за аренду одной комнаты из состава Помещения в год и не включает в себя плату за Коммунальные и Эксплуатационные услуги.

3.1.3 с 01.01.2016г. по 31.12.2016 г. включительно – 8 279 884,80 (Восемь миллионов двести семьдесят девять тысяч восемьсот восемьдесят четыре рубля 80 копеек) в год, кроме того НДС 18% - 1 490 379,26 (Один миллион четыреста девяносто тысяч триста семьдесят девять рублей 26 копеек), всего с НДС 9 770 264,06 руб. в год (Девять миллионов семьсот семьдесят тысяч двести шестьдесят четыре рубля 06 копеек), а именно:

153 331,20 (Сто пятьдесят три тысячи триста тридцать один рубль 20 копеек) за аренду одной комнаты из состава Помещения в год, кроме того НДС 18% - 27 599,62 (Двадцать семь тысяч пятьсот девяносто девять рублей 62 копейки), всего с НДС 180 930,82 (Сто восемьдесят тысяч девятьсот тридцать рублей) за аренду одной комнаты из состава Помещения в год и не включает в себя плату за Коммунальные и Эксплуатационные услуги.

3.1.4. Начиная с 01.01.2017 г. и каждый следующий календарный год размер арендной платы, включающей НДС (18%), увеличивается первого числа первого месяца очередного календарного года на 5% по сравнению с арендной платой, включающей НДС и определенной на основании п. 3.1 настоящего Договора для предыдущего календарного года. При этом заключенные Сторонами дополнительное соглашения к настоящему Договору не требуется.

3.2. Размер арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, может изменяться в течение всего срока действия настоящего Договора, но не чаще одного раза в год, не более чем на 10%, путем направления Арендодателем соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты введения новой ставки, с последующим заключением дополнительного соглашения.

3.3. Арендатор обязан ежемесячно оплачивать арендную плату, установленную в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора, за отчетный месяц в срок не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, в размере: 672 883,20 (Шестьсот семьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят три рубля 20 копеек), в т.ч. НДС 18% - 102 643,20 (Сто две тысячи шестьсот сорок три рубля 20 копеек), на основании выставленного счета.

Арендная плата за неполный календарный месяц оплачивается Арендатором в указанный в настоящем пункте срок в размере, пропорциональном количеству календарных дней, в течение которых Помещение находилось в пользовании Арендатора.

3.4. Все расчеты по настоящему Договору производятся посредством перечисления соответствующих денежных сумм на расчетный счет получателя платежа.



5.4.4. Не вести без согласия Арендодателя деятельность в общественных зонах, на прилегающих к арендуемым Помещениям площадях Здания, а также не хранить предметы и имущество в служебных и эвакуационных коридорах Здания.

5.4.5. Не производить никаких перепланировок, переоборудования и реконструкции арендуемых Помещений без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

5.4.6. При наличии в арендуемых Помещениях или прохождении через него транзитных инженерных коммуникаций – обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ к ним уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любое время суток.

5.4.7. Немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях арендуемых Помещений или Здания.

5.4.8. При расторжении или ином прекращении по любым основаниям настоящего Договора Арендатор обязан не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора:

а) освободить Помещения и передать их Арендодателю в том состоянии, в котором он их получил (с учетом выполненной арендатором перепланировки, согласованной собственником, и выполненных арендатором неотделимых улучшений арендуемых помещений);

б) вывезти из Помещений все свое имущество и отделимые улучшения; в) передать Арендодателю арендуемые Помещения по Акту сдачи-приемки;

г) провести все взаиморасчеты с Арендодателем по настоящему Договору.

Обязанность Арендатора освободить Помещения включает также обязанность удалить из Помещения все расположенные в нем предметы, включая все отделимые улучшения, если они не принадлежат Арендодателю. В случае невыполнения Арендатором этой обязанности Арендодатель вправе удалить также предметы за счет Арендатора. На Арендодателе не лежит обязанность по их хранению.

5.4.9. Выполнять установленные Арендодателем инструкции и правила эксплуатации и пользования Помещениями, местами общего пользования и общественными зонами Здания, а также иные правила, существующие на территории Здания (включая установленные «Правила повседневного обслуживания помещений в деловом центре».)

5.4.10. В течение 3 (трех) дней с момента вступления в силу настоящего Договора назначить и сообщить Арендодателю письменно контактную информацию об уполномоченном на представление интересов Арендатора лице.

5.4.11. Не доставлять в арендуемые Помещения и не допускать нахождения вещей хранения в Помещениях никакого оружия, боеприпасов, взрывчатых веществ, радиоактивных или опасных материалов, наркотиков, а также любых других предметов или материалов, которые могут быть опасны для жизни, здоровья или окружающей среды.

5.4.12. Без предварительного письменного разрешения Арендодателя не передавать арендуемые Помещения другим лицам во владение и/или пользование, не предоставлять право пользования ими, не передавать свои

5.3.1. Передать Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

5.3.2. В течение срока аренды на площадях общего пользования принимать меры для обеспечения нормального функционирования всех систем жизнеобеспечения Здания до границ арендуемых помещений – систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, вентиляции и кондиционирования, водоотведения и канализации, кроме противопожарных систем.

5.3.3. Немедленно информировать Арендатора о ставших известными Арендодателю любых повреждениях или разрушениях Здания, могущих оказать непосредственное воздействие на использование арендуемых Помещений по назначению.

5.3.4. Определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в письменном виде или вывесить указавшую информацию в общедоступном месте в Здании и организовать вывоз мусора.

5.3.5. Не позднее 2 (второго) числа каждого месяца следующего за отчетным, предоставлять Арендатору подписанный акт сдачи-приемки оказанных услуг. Выставлять счет-фактуру в течение 5-ти календарных дней, считая со дня оказания услуг. Первичные документы и счет-фактуру за декабрь отчетного года в течение 3 первых рабочих дней следующего года. При оформлении счетов-фактур указывать следующие данные:

Получатель: Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2, ИНН/КПП 7708503727/997630001.

В течение 10 (десяти) дней после подписания настоящего Договора представлять арендатору копии документов, подтверждающих право должностных лиц на подписание счетов-фактур конкретными лицами.

5.3.6. Предоставлять Арендатору информацию об изменениях в составе его владения, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Арендодателя не позднее чем через 5 календарных дней после таких изменений.

5.3.7. Арендодатель обязан обеспечить работу всех противопожарных систем здания (АПС, СОУЭЛ, пожаротушение, дымоудаление), включая функционирование данных систем в зоне арендуемых помещений.

5.3.8. Арендодатель обязуется предоставлять корректировочные счета-фактуры без формирования исправительных экземпляров к ранее предъявленным ОАО «РЖД» счетам-фактурам в случаях изменения стоимости приобретаемых ОУ ОАО «РЖД» услуг не зависимо от причин таких изменений.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Принять у Арендодателя Помещения по Акту приема-передачи.

5.4.2. Использовать Помещения исключительно в соответствии с целям назначения.

5.4.3. Своевременно оплачивать арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.



таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещения приведены в первоначальное состояние за счет средств Арендатора в указанные Арендодателем сроки.

6.2. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения согласованных неотделимых улучшений и изменений, произведенных Арендатором в арендуемых Помещениях. Мобильные перегородки, установленные в арендуемых Помещениях, являются отдельными улучшениями и признаются собственностью Арендатора. При расторжении настоящего Договора Арендатор обязан демонтировать указанные перегородки и в праве распоряжаться ими по своему усмотрению.

6.3. Внеплановый ремонт арендуемых Помещений, инженерно-технических коммуникаций и оборудования Помещений, или какие-либо дополнительные работы, вызванные действиями Арендатора, выполняются силами и средствами Арендатора и компенсация Арендодателем не подлежит, либо, в случае отказа Арендатора от выполнения указанных действий, выполняются Арендодателем за счет средств Арендатора.

6.4. Арендодатель своими силами и за свой счет принимает меры по устранению повреждений Помещений и Здания, инженерно-технических коммуникаций и оборудования Помещений, в случае если такие повреждения возникли по вине Арендодателя.

6.5. Обязанность по принятию мер, указанных в п.6.4. настоящего Договора, возникает у Арендодателя в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Арендатора, содержащего документы, подтверждающие причинную связь между возникшими повреждениями и виновными действиями Арендодателя. Повреждения устраняются Арендодателем в разумные сроки, оговоренные Сторонами в соответствующем акте, подписанном уполномоченными представителями Сторон.

#### Статья 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами, в существенной мере повлиявшими на Сторону, сторонам, ссылаясь на форс-мажор, на период действия форс-мажорных обстоятельств.

7.2. Сторона, ссылаясь на форс-мажорные события, обязана заведомо, но не позднее 5 (пяти) дней с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств, оповестить другую Сторону об их возникновении в письменной форме. Указанное оповещение должно содержать информацию о факте форс-мажорного обстоятельства и, по возможности, дать оценку факту исполнения ссылающейся Стороной своих обязательств по настоящему Договору, а также определять предполагаемый период, в течение которого будет продолжаться действие форс-мажорного обстоятельства.

7.3. Сторона обязана незамедлительно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента возникновения такого действия, оповестить другую Сторону об окончании действия форс-мажорных обстоятельств в письменной форме. Не сообщенные

права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (субаренда), а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, вклада в простое товарищество и не распоряжаться Помещениями иным образом, а также не указывать адрес, как Помещений, так и Здания, в качестве места нахождения в учредительных документах Арендатора.

5.4.13. В течение 5 (пяти) рабочих дней оплачивать коммунальные платежи в соответствии с полученными от Арендодателя счетами на оплату посредством перечисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.4.14. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования арендуемых Помещений.

5.4.15. Обеспечить защиту своих работников, работающих в арендуемых Помещениях, от воздействия современных средств поражения и чрезвычайных ситуаций.

5.4.16. Устанавливать в арендуемых Помещениях тяжелые предметы и оборудование с письменного согласия Арендодателя в соответствии с допустимыми предельными нагрузками этажных перекрытий.

5.4.17. Устранить за свой счет повреждения арендуемых Помещений, возникшие вследствие установки или использования оборудования Арендатора.

5.4.18. Не производить пожароопасных работ в арендуемых Помещениях без письменного разрешения Арендодателя.

5.4.19. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов Здания, арендуемых Помещений и Мест общего пользования.

5.4.20. Передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Помещении неотделимые улучшения. Стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

5.4.21. Осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование.

5.4.22. Назначить лицо, ответственное за электрохозяйство, и лицо, ответственное за противопожарное состояние Помещений сдаваемых в аренду.

5.4.23. Арендатор несет ответственность за соблюдение противопожарных норм и правил внутри помещений.

5.4.24. Оформить договор на оказание эксплуатационных услуг, указанных в п. 1.14. настоящего Договора.

5.4.25. В течение двух календарных дней со дня получения акта сдачи-приемки оказанных услуг вернуть Арендодателю подписанный акт сдачи-приемки.

#### Статья 6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ. РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. Арендатор в течение срока аренды вправе только с предварительного письменного разрешения Арендодателя производить в арендуемых Помещениях неотделимые улучшения. В случае обнаружения Арендодателем не согласованных с ним перепланировок, переоборудования самостоятельным перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, изменяющих первоначальный вид Помещений,



техники безопасности и требований экологической безопасности при эксплуатации Помещений.

8.9. Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Помещений с момента принятия их от Арендодателя по Акту приема-передачи и до момента возврата их Арендодателю по Акту приема-передачи.

#### Статья 9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением, прекращением настоящего Договора разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. При невозможности рассмотрения споров путем переговоров, они рассматриваются арбитражным судом г. Москвы.

9.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, подлежат применению законы и иные правовые акты Российской Федерации. В случае противоречия условий настоящего Договора положениям законов и иных правовых актов, подлежат применению закон или иной правовой акт.

#### Статья 10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Каждая из Сторон согласилась считать текст настоящего Договора, а также весь объем информации, переданной и передаваемой Сторонами друг другу при заключении, и в ходе исполнения своих обязательств по настоящему Договору – конфиденциальной информацией (а в пределах допустимых действующим законодательством – коммерческой тайной) другой Стороны.

10.2. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство никакими способами не разглашать (делать доступной любым третьим лицам) конфиденциальную информацию другой Стороны, к которой она получила доступ при заключении и в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору. Исключением являются случаи наличия у третьих лиц соответствующих полномочий в силу прямого указания закона, либо случаев, когда другая Сторона в письменной форме даст согласие на предоставление конфиденциальной информации, оформленной в соответствии с п. 10.1. настоящего Договора третьим лицам.

10.3. Настоящее обязательство исполняется Сторонами в пределах срока действия настоящего Договора и в течение 3 (трех) лет после прекращения действия Договора, если не будет оговорено иное.

10.4. Каждая из Сторон обязуется возместить другой Стороне в полном объеме все убытки, причиненные последней разглашением ее конфиденциальной информации в нарушение п.п. 10.1. и 10.2. настоящего Договора.

#### Статья 11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор, кроме оснований, предусмотренных в нем, может быть расторгнут до истечения срока его действия по соглашению Сторон, по решению суда или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, в том числе, в случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями настоящего Договора, путем направления Арендатору соответствующего письменного уведомления за 60 (шестьдесят)

или несвоевременное сообщение ссылающейся Стороной о начале и окончании действия форс-мажорных обстоятельств влечет за собой ответственность ссылающейся Стороны перед другой Стороной за ущерб своих обязанностей.

7.4. Стороны обязуются исполнять все прочие обязательства по Договору, которые не были затронуты действием форс-мажорных обстоятельств.

7.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, лиц можно предположить, что они будут длиться более 6 (шести) месяцев, лиц форс-мажорные обстоятельства возникли в результате принятия / изменения законодательного акта, Стороны обязуются немедленно приступить к переговорам и согласовать такие необходимые изменения к Договору, которые позволят Сторонам продолжать выполнение своих обязательств в порядке максимально приближенном к изначально предусмотренному.

#### Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

8.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне нанесенный этим нарушением реальный ущерб.

8.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за недостатки арендуемых Помещений, которые были оговорены Арендодателем, либо явные недостатки Помещений и зафиксированы в Акте приема-передачи.

8.4. Арендодатель несет ответственность перед Арендатором при осмотре, которые возникли до даты передачи Помещений по Акту приема-передачи, Арендатору, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, но были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при их передаче по Акту приема-передачи.

8.5. В отношении имущества Арендатора и/или любых устранимых по отдельным улучшениям, которые не устраняются Арендатором по истечении срока аренды, Арендодатель вправе самостоятельно удалить за счет средств Арендатора такое имущество или отдельные улучшения полностью или частично любым образом по выбору Арендодателя, не отвечая перед Арендатором за каково-либо их утрату.

8.6. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки Арендатора, возникшие в связи с:

а) предоставлением любых телекоммуникационных услуг;

б) любой упущенной выгоды или иными косвенными убытками Арендатора, вызванными действиями (бездействиями) третьих лиц, повлекшими по причине, не связанной с виновными действиями (бездействиями) Арендодателя, Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пеней) не освобождает их от выполнения обязательств, возложенных на них Договором.

17



12.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Управления Росреестра по Москве. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

12.5. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

### Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
<b>ЗАО «ОЛМИНЕЯ»</b>	<b>ОАО «Российские железные дороги»</b>
<b>Юридический адрес:</b> 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2	<b>Адрес местонахождения:</b> 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 ИНН /КПП: 770850372/7997650001 Административно-хозяйственное управление – филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»
<b>Адрес офиса/почтовый:</b> 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2 ИНН 7714227835 КПП 770101001 Код ОКПО 29329382 р/с 40702810500000007630 в филиал № 7711 ВТБ 24 (ЗАО) в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России к/с 301018108000000000171 БИК 044525171	<b>Адрес местонахождения:</b> 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12 тел. 8-499-262-10-40, факс 262-15-95 ИНН /КПП: 770850372/770802010 ОГРН 1037739877295 р/сч. 40702810299993174018 БИК 044525187 к/сч.301018107000000000187 ОАО Банк ВТБ в г. Москва ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12, ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13 45.23.1 85.32 ОКАТО 45286565000.

**Генеральный директор  
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»**



**Первый заместитель директора  
Административно-хозяйственного  
управления - филиала ОАО «РЖД»**



календарных дней до момента расторжения настоящего Договора. Существенными нарушениями настоящего Договора Сторонами признаются следующие случаи:

- неуплата или просрочка Арендатором платежей по настоящему Договору в сроки, установленные статьей 3 настоящего Договора, в течение 2 месяцев независимо от их последующего взыскания;

- использование Помещений не по целевому назначению; существующее ухудшение Арендатором состояния Помещений, внешнего оборудования или прилегающих территорий;

- невыполнение Арендатором какой-либо из обязанностей, предусмотренных п.п. 5.4.5-5.4.7, 5.4.17-5.4.21, настоящего Договора.

11.3. При прекращении настоящего Договора, за 14 (четырнадцать) дней до прекращения его действия (по окончании срока или досрочно) Арендодатель и Арендатор составляют и подписывают двухсторонний акт сверки расчетов и фиксирующий состояние взаиморасчетов Сторон.

В случае если сальдо является положительным для Арендатора, Арендодатель возвращает Арендатору излишне уплаченные денежные средства.

В случае если сальдо является положительным для Арендодателя, Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта сверки расчетов оплачивает Арендодателю имеющуюся задолженность.

11.4. В случае расторжения настоящего Договора на период, который оплачен Арендатором, соответствующая сумма арендной платы возвращается Арендатору в течение 5 рабочих дней с момента подписания Сторонами акта сверки расчетов.

11.5. Расторжение Договора, а также истечение срока его действия не освобождают Арендатора от обязанностей погасить все задолженности по арендной плате, выплатить неустойку и возместить ущерб, причиненный Помещению.

### Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

12.2. Уведомления, извещения, явая корреспонденция, для которых настоящим Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения места нахождения или почтового адреса Сторона обязана в течение 3 (трех) дней направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон за исключением случая, предусмотренного п.3.2 настоящего Договора.

Приложение № 2  
к ДОГОВОРУ № 88/21/17 аренды нежилых  
помещений от 08.09.2014г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

помещений делового центра  
по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д.24

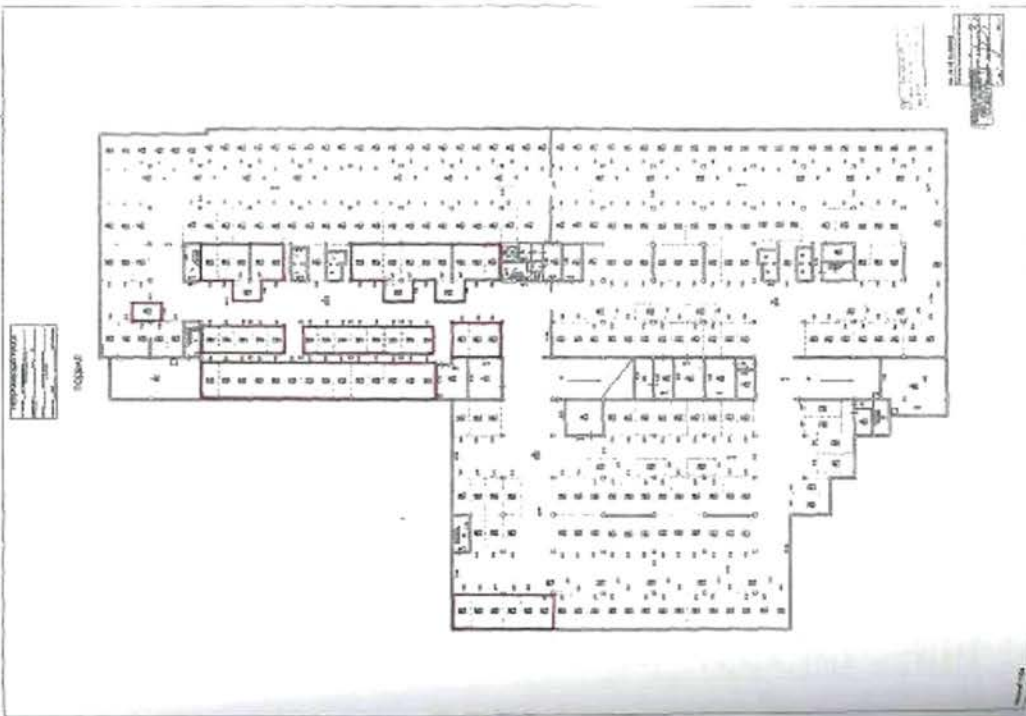
г. Москва «14» сентября 2014 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельство о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, с чем имеется свидетельство серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Песковой Евгении Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности № 3Д -1556 от 21.05.2012., с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «Стороны», заключили настоящий Акт приема-передачи помещений (далее – Акт) о нижеследующем:

1. В момент подписания настоящего Акта Арендодатель передал, а Арендатор принял следующие Помещения, находящиеся в Здании:

Этаж	Кадастровый номер помещения	Площадь (кв. м.)	Помещение №№
подвал	77:01:0003018:4181	86,4	280, 282, 284, 286, 287, 288
подвал	77:01:0003018:4192	39,4	198, 200, 202
подвал	77:01:0003018:4202	77,6	173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194
подвал	77:01:0003018:4182	48,5	156, 160, 163, 168, 170,
подвал	77:01:0003018:4197		157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195
подвал	77:01:0003001:84180	11,6	150
подвал	77:01:0003018:4178	83,1	155, 159, 162, 165, 166, 167
подвал	77:01:0003001:84190	151,4	179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201

Приложение № 1  
к ДОГОВОРУ № 88/21/17 аренда нежилых  
помещений от 08.09.2014г.





ИТОГО | 705,3 | 54 комнаты

Общая площадь предоставляемых нежилых помещений – **705,3**  
(Семьсот пять целых 30/100) кв. м.

2. Стороны произвели осмотр помещений и настоящим Актом зафиксировали их состояние:

- А. полы – бетонные с защитным покрытием из лигурина.
- Б. Стены – клеевая покраска.
- В. Потолки – клеевая покраска
- Г. Инженерные системы:
  - система спринклерного пожаротушения – в рабочем состоянии;
  - пожарный водопровод – в рабочем состоянии, противопожарные шкафы в комплекте с рукавами;
  - система вентиляции – в рабочем состоянии;
  - система канализации и водоотведения – в рабочем состоянии.

3. На момент передачи Арендодателем Арендатору Помещения, системы и оборудование не имеют дефектов, трещин, иных повреждений, препятствующих их использованию.

4. Настоящим Арендатор подтверждает Арендодателю соответствие Помещений условиям Договора.

5. Арендатор не имеет к Арендодателю претензий, касающихся состояния передаваемых Помещений.

6. Обязательства Сторон по приемке-передаче Помещений исполнены полностью.

7. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, один - Арендодателю, один - Арендатору, один для Управления Росреестра по Москве.

От Арендатора:

  
 Кучуров В.Н.

От Арендодателя:

  
 Е.В.

*Прочитано и проинформировано  
д/д (инициалы), инициалы*

Генеральный директор  
**ООО "ОЛМИНЕЯ"**


Пешкова


Кучуров

Удостоверение в том, что Сертификат-Акт составлен  
АООП "Центр оценки инвестиций" (ИНН 50/012/2017)  
Составлено в количестве 3 экз. 11.11.2017

Подпись: *А.В. Пешкова*  
Подпись: *В.Н. Кучуров*  
Подпись: *В.Н. Кучуров*





ДОГОВОР № 7/14  
аренды нежилых помещений

« 24 » января 2012 г.

Закрывается акционерное общество «Жидарипротекс», ИНН 7708155998, зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости от 19.02.2001 года, административный адрес: Московская область, район Истринский, с/пос. «Александровское», д. 10, корп. 2. Владельцем доли в уставном капитале общества является гражданин Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации признанным иностранным гражданином, имеющим вид на жительство в Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации № 001361122, выданный в едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр недвижимости № 01/07/2002 г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002 г. выдано Московской инспекцией ФНС России № 39 по г. Москве, а лицу директору общества «Жидарипротекс» Матвееву Сергею Петровичем, действующего на основании доверенности, удостоверенной в реестре за № 1а-467, именуемое в дальнейшем «Арендатором», с одной стороны,

и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое в дальнейшем «Арендодателем», в лице первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления - филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности № 63Д-1556 от 21.05.2012г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Сторонами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. ОНРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

В настоящем Договоре Стороны согласовали следующее толкование общепринятых терминов и выражений:

- 1.1. «Договор» – настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой помещений, заключенный Арендодателем и Арендатором, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.
- 1.2. «Стороны» – субъекты гражданского оборота в значении, указанных в преамбуле настоящего Договора.
- 1.3. «Здание» – объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: Рф, г. Москва, ул. Академическая, д. 10, корп. 2.
- 1.6. «Помещение (Объект аренды)» – предназначенные для ведения Арендатором коммерческой деятельности нежилые помещения, расположенные в Здании и ограниченные внутренней поверхностью стен, потолочными перекрытиями и поверхностью пола. Данные помещения определены установкой периметральных вешештей. Арендатору в качестве аренды нежилых помещений, содержится по Плане расположения помещений, являющаяся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).
- 1.7. «Места общего пользования» – зоны общего пользования, включающие в себя холл первого этажа, лифты, туалетные комнаты и т.д.
- 1.8. «Неотъемлемые улучшения помещений» – улучшения, которые Арендатор (Арендодатель) произвел в арендуемых Помещениях и которые не могут быть отделены без вреда Помещению. Таковыми, в частности являются: переоборудования, изменение элементов интерьера помещений: стен, пола и потолка, демонтаж оборудования, составленного принадлежностью Помещений и т.п.
- 1.9. «Отделанные улучшения помещений» – улучшения, которые Арендатор (Арендодатель) произвел в арендуемых Помещениях и которые могут быть отделены без вреда Помещению.

1.10. «Обязательства неправополитной силы (форс-мажор)» – влечение и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действие которых Стороны не могли предотвратить истражи и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, деловые невозможные исполнения обязательств по настоящему Договору.

1.11. «Срок аренды» – период, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленными ему Помещениями в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.12. «Акт приема-передачи» – документ, подтверждающий факт передачи Помещений от одной Стороны другой.

1.13. «Арендная плата» – плата Арендатора Арендодателю за пользование арендуемыми Помещениями в течение установленного настоящим Договором срока аренды.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, предоставить Арендатору за плату на определенное пользование нежилые помещения (далее – Помещения) для целевого использования в качестве офиса, общие характеристики которых указаны в акте приема-передачи, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Общая площадь Помещений составляет 3 219,1 (три тысячи двести девятнадцать целых 10 сотых) кв.м. Помещения расположены в Здании Помещения выделены цветом на Плане расположения помещений, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).

2.2. Помещение принадлежит Собственности на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности 77 АЖ 478187, выданным Управлением Федеральной регистрационной службе по Москве 2 апреля 2008 г., запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 77:07/003/2008/020 от 20 июля 2008 г., условный № 77:07/12/009/2006-783.

2.3. Арендодатель ставит в известность Арендатора, что на момент подписания настоящего Договора в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано ограничение (обременение) права на сдаваемые в аренду Помещения – залог в пользу ООО «ТрансЮнион Эксет Менеджмент».

Смена собственника арендуемых Помещений, а также смена исполнительного органа Арендодателя не влечет расторжения настоящего Договора или изменения его условий.

2.4. Помещения передаются Арендатору пригодно для использования по назначению по акту приема-передачи, который должен быть подписан Сторонами в дату подписания настоящего Договора и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.5. Помещения передаются в аренду сроком на 15 лет.

2.6. Целевое назначение Помещений – офис. Изменение целей использования Помещений допустимо только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Размер ежемесячной арендной платы за арендуемые Помещения, указанные в п.2.1, составляет 6 840 587,50 рублей (шесть миллионов восемьсот сорок тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей 50 копеек), в том числе НДС 18% в размере 1 043 479,45 рублей (один миллион сорок три тысячи четыреста семьдесят девять рублей 45 копеек).

3.2. В ставку, указанную в п. 3.1 настоящего Договора арендной платы, в том числе включаются:

- текущий ремонт и поддержание Здания (за исключением Помещений) в надлежащем состоянии, уборка, освещение, теплообеспечение, 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 (за том числе с кровли Здания), посылание снега или песком и/или иными реагентами дорог, проездов, проходов, пролазов, расположенных на прилегающей к Зданию территории, благоустройство и поддержание внешнего вида прилегающей 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 Помещение;

- предоставление услуг, касающихся общего управления, администрирования, безопасности, содержания и охраны Здания и прилегающей территории;

- электроснабжение, горячая и холодная водоснабжение, отопление, кондиционг, организация пропускного режима в Здании, аренда кабельных линий системы связи и кабельных колодезев, эксплуатация межэтажных лестниц;

- расходы на техническое обслуживание, аварийные работы и ремонт лифтов;

- расходы на обслуживание ТП;

- расходы на обслуживание узла учета тепловой энергии;

- расходы на обслуживание систем холодного и горячего водоснабжения, функциональное в Помещении в соответствии с техническим оборудованием;

- энергообеспечение, водопоставление и отопление арматуры и сантехническое оборудование;

3.2. Арендатор обязан уплачивать арендную плату, установленную п. 3.1 настоящего Договора, на основании подписанного акта сверки-приема оказанных услуг, в срок не позднее 10 (десятого) числа месяца следующего за отчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя;

Арендная плата за неполный календарный месяц оплачивается Арендатором в установленном в настоящем пункте срок и размере, пропорциональном количеству календарных дней, в течение которых Помещение находится в пользовании Арендатора.

3.4. Все расчеты по настоящему Договору производится посредством перечисления соответствующих денежных сумм на расчетный счет получателя платежа.

3.5. Любой платеж по настоящему Договору считается произведенным Арендатором с момента зачисления суммы платежа на расчетный счет Арендодателя.

3.6. В случае изменения тарифов на оказание коммунальных и операционных услуг (по Договорам ЗАО «Жельсинотекс» с управляющей компанией) размер ежемесячной арендной платы подлежит пересмотру на основании письменного уведомления Арендодателя Арендатора, на абсолютную сумму увеличения (уменьшения) и пересчете на 1 кв. метр арендуемой площади.

#### Статья 4. СРОК ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор аренды заключен на 15 (Пятнадцать) лет и считается заключенным с даты государственной регистрации.

4.2. Действие настоящего Договора расширяется на правоотношение сторон до вступления его в силу с 01 сентября 2012г.

4.3. Арендатор обязан предоставить необходимые документы для осуществления государственной регистрации настоящего Договора аренды. Государственная регистрация настоящего Договора аренды осуществляется силами и за счет Арендодателя.

#### Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Без предварительного уведомления Арендатора в любое время войти в арендуемые Арендатором Помещения в присутствии представителей последнего,

назначенного в соответствии с настоящим Договором, в случае чрезвычайных обстоятельств с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий. Чрезвычайными обстоятельствами являются обстоятельства, угрожающие целостности или сохранности Помещений, прилегающих к ним помещений и Мест общего пользования Здания в целом;

5.1.2. Без уведомления коммерческой деятельности Арендатора и с предварительным согласованием с Арендатором, на безвозмездный доступ в Помещение с целью их осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещениями в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, а также для показа его потенциальным арендаторам в случае, если до истечения срока аренды осталось не более 2 (двух) месяцев.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Пользоваться Местами общего пользования совместно с Арендодателем и иными арендаторами, в соответствии с их целевым назначением.

5.2.2. С предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемые Помещения в субаренду. При этом в случаях сдачи Помещений в субаренду ответственным лицом за پرداختе и субаренду Помещения перед Арендодателем является Арендатор.

5.2.3. Застраховать свое имущество, находящееся в арендуемых Помещениях.

5.2.4. Пользоваться арендуемыми Помещениями 24 (двадцать четыре) часа в сутки ежедневно, на протяжении всего срока аренды, при условии соблюдения п. 5.4 настоящего Договора.

5.2.5. Расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае не предоставления информации в п. 5.3.7. настоящего Договора.

5.3. Арендодатель обязан:

5.3.1. Передать Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и пригодном для использования по назначению;

5.3.2. В течение срока аренды обеспечить нормальное функционирование всех систем жизнеобеспечения Здания, содержать в чистоте окна помещений со стороны фасада;

5.3.3. Немедленно информировать Арендатора о ставших известными Арендодателю любых повреждениях или нарушениях Здания, могущих оказать непосредственное воздействие на использование арендуемых Помещений по назначению;

5.3.4. Определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в письменном виде или повесить уведомление с информацией и обязательным местом в Здании.

5.3.5. По завершении оказания услуг, но не позднее 2 (второго) числа месяца следующего за отчетным, предоставлять Арендатору акт сдачи-проекти оказанных услуг. Выставлять счет-фактуру не позднее 5 (пяти) календарных дней, считая со дня оказания услуг.

При оформлении счет-фактур необходимо указывать следующие данные:

Покупатель, Открытое акционерное общество «Росси́йские железные дороги»

Адрес: 107174 г. Москва, ул. Новая Басманная, д.2

ИНН/КПП: 7708503727/097650001

5.3.6. Предоставлять Арендатору по запросу копии документов, подтверждающих право должностных лиц на подписание счет-фактур конкретными лицами

5.3.7. Предоставлять Арендатору информацию об изменениях в составе его владельца, включая конечных бенефициаров, и (или) и исполнительных органах контрагента не позднее чем через 5 календарных дней после таких изменений.

5.3.8. Нести ответственность за противоправную деятельность.

- 5.4. Арендатор обязан:**
- 5.4.1. Принять у Арендодателя Помещения исключительно в соответствии с целевым назначением - в качестве офиса;
- 5.4.2. Использовать Помещения исключительно в соответствии с целевым назначением - в качестве офиса;
- 5.4.3. Своевременно уплачивать арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 5.4.4. Не вести без согласия Арендодателя деятельность в общественных местах, на прилегающих к арендуемым Помещениям площадях Здания, а также не хранить предметы и имущество в служебных и эвакуационных коридорах Здания;
- 5.4.5. Содержать арендуемые Помещения в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, чистоте и порядке, соблюдать правила техники безопасности, Требования экологической безопасности, осуществлять текущий ремонт Помещений и находящихся в них оборудования (сантехническое оборудование, розетки, выключатели, элементы отделки и т.д.);
- 5.4.6. Самостоятельно осуществлять уборку арендуемых помещений и санузлов;
- 5.4.7. Осуществлять обслуживание дополнительно установленного оборудования;
- 5.4.8. Не производить никаких переделок, перепланировок, переоборудования и реконструкции арендуемых Помещений без предварительного письменного разрешения Арендодателя;
- 5.4.9. Осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование только тем способом и в тех местах Здания, которые определены для этого Арендодателем;
- 5.4.10. При наличии в арендуемых Помещениях или прохождении через него транзитных инженерных коммуникаций - обеспечивать, в случае возникновения аварийных ситуаций, незапланированный доступ к ним уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальной и аварийно-технических служб в любое время суток;
- 5.4.11. Немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях арендуемых Помещений или Здания;
- 5.4.12. При расторжении или ином прекращении по любым основаниям настоящего Договора Арендатор обязан не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора:
- освободить Помещения и передать их Арендодателю в том состоянии, в котором он их получил (с учетом нормального износа);
  - вывести из Помещений все свое имущество и отделочные улучшения;
  - передать Арендодателю арендуемые Помещения по Акту сдачи-приемки;
  - проекти все взаиморасчеты с Арендодателем по настоящему Договору.
- Обязанность Арендатора освободить Помещения включает также обязанность удалить из Помещений все расположенные в нем предметы, если они не принадлежат Арендодателю. В случае невыполнения Арендатором этой обязанности Арендодатель вправе удалить такие предметы за счет Арендатора. На Арендодателя не лежит обязанность по их хранению.
- 5.4.13. Выполнить установленные Арендодателем инструкции и правила эксплуатации и пользования Помещениями. Местами общего пользования и общественными зонами Здания, а также иные правила, существующие на территории Здания;
- 5.4.14. В течение 3 (трех) дней с момента вступления в силу настоящего Договора назначить и сообщить Арендодателю письменно контактную информацию об уполномоченном на представление интересов Арендатора лице;
- 5.4.15. Назначить из числа обученного персонала Арендатора лицо, ответственное за электрохозяйство, и лицо, ответственное за противопожарное состояние арендуемых Помещений, с представлением Арендодателю копий приказа о назначении, копии удостоверений и записки в журнале проверки знаний;
- 5.4.16. Не доставлять в арендуемые Помещения и не допускать нахождения (или хранения) в Помещениях пистолетов, патронов, газовых баллонов, взрывчатых веществ, радиоактивных или опасных материалов, наркотиков, а также любых иных предметов или материалов, которые могут быть опасны для жизни, здоровья или окружающей среды;

- 5.4.17. Без предварительного письменного разрешения Арендодателя не передавать арендуемые Помещения другим лицам во владение или пользование, не предоставлять право пользования ими, не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (субаренда), а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, вкладов и простое товарищество и не распоряжаться Помещениями иным образом, а также не указывать адрес, как Помещений, так и Здания, в качестве места нахождения в управительных документах Арендатора;
- 5.4.18. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммунальной и оборудования арендуемых Помещений;
- 5.4.19. Обеспечить оплату своих работников, работающих в арендуемых Помещениях, от воздействия вредных средств поражения и чрезвычайных ситуаций;
- 5.4.20. Устанавливать и арендуемых Помещениях тяжелые предметы и оборудование с письменного согласия Арендодателя в соответствии с допустимыми предельными нагрузками этикетных перекрытий;
- 5.4.21. Устранить за свой счет повреждения арендуемых Помещений, возникшие вследствие установки или использования оборудования Арендатора;
- 5.4.22. Не производить помарочных работ в арендуемых Помещениях без письменного разрешения Арендодателя;
- 5.4.23. Не допускать захламанки бытовых и строительных мусором внутренних дворов Здания, арендуемых Помещений и Мест общего пользования;
- 5.4.24. Передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Помещении неотделимые улучшения. Стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается, в случае если их осуществление не было согласовано с Арендодателем;
- 5.4.25. В течение 2 (двух) дней от даты получения акта сдачи-приемки оказанных услуг направить Арендодателю подлинный акт сдачи-приемки или выдворенный отказ от приема услуг. При наличии мотивированного отказа Арендодателя от приема услуг Сторонами составляется акт и перечень необходимых работ с указанием сроков их исполнения.
- Статья 6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ, РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЙ**
- 6.1. Арендатор и в течение срока аренды вправе только с предварительного письменного разрешения Арендодателя производить в арендуемых Помещениях неотделимые улучшения. В случае обустройства Арендодателем не согласованных с ним перепланировок, переоборудования строительных конструкций, наружных элементов стен, перегородок или перегородки, перегородок или прокладок сетей, коммуникаций первоначальной вид Помещений, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, в Помещениях привнесены и первоначальное состояние за счет средств Арендатора в указанные Арендодателем сроки.
- 6.2. Все согласованные (в случае необходимости согласования) отделочные улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещениях, являются собственностью Арендатора и, в случае прекращения настоящего Договора, подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора до окончания срока аренды.
- 6.3. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор несет бремя содержания и риска случайной гибели или случайного повреждения согласованных неотделимых улучшений и изменений, произведенных Арендатором в арендуемых Помещениях. Мобильные перегородки, установленные в арендуемых Помещениях, являются отдельными улучшениями и являются собственностью Арендатора. При расторжении настоящего Договора Арендатор обязан демонтировать указанные перегородки и вправе распоряжаться ими по своему усмотрению.
- 6.4. Выплатный ремонт арендуемых Помещений, инженерно-технических коммуникаций и оборудования Помещений, или какое-либо дополнительное работы, вызванные действиями Арендатора, выполняются силами и средствами Арендатора и компенсации



Арендодателем не подает, либо, в случае отказа Арендатора от выполнения указанных действий, выполняет Арендодателем за счет средств Арендатора.

6.5. Арендодатель своими силами и за свой счет принимает меры по устранению повреждений Помещений и Завания, инженерно-технических коммуникаций и оборудования Помещений, в случае если такие повреждения возникли по вине Арендодателя.

6.6. Обязанность по принятию мер, указанных в п.6.5. настоящего Договора, возникает у Арендодателя в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Арендатора, содержащего документы, подтверждающие причинную связь между возникшими повреждениями и виновными действиями Арендодателя. Повреждения устраняются Арендодателем в разумные сроки, оговоренные Сторонами в соответствующем акте, подписанном уполномоченными представителями Сторон.

#### Статья 7. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами, в существенной мере повлиявшими на Сторону, которая ссылается на форс-мажор, на период действия форс-мажорных обстоятельств.

7.2. Стороны, ссылающаяся на форс-мажорные события, обязана незамедлительно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств, оповестить другую Сторону об их возникновении в письменной форме. Указанное оповещение должно содержать информацию о природе форс-мажорного обстоятельства и, по возможности, дать оценку вероятности исполнения ссылкой Стороной своих обязательств по настоящему Договору, а также определить, продолжительный период, в течение которого будет продолжаться действие форс-мажорного обстоятельства.

7.3. По окончании действия форс-мажорного обстоятельства ссылающаяся на него Сторона обязана незамедлительно, но не позднее 5 (пяти) дней с момента окончания такого действия, оповестить другую Сторону об окончании действия форс-мажорных обстоятельств в письменной форме. Не сообщенные или несвоевременное сообщение ссылающейся Стороной о начале или окончании действия форс-мажорных обстоятельств влечет за собой ответственность ссылающейся Стороны перед другой Стороной за ущерб, причиненный в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств.

7.4. Стороны обязаны исполнять все прочие обязательства по Договору, которые не были затронуты действием форс-мажорных обстоятельств.

7.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, либо можно предположить, что они будут длиться более 6 (шести) месяцев, либо форс-мажорные обстоятельства возникли в результате принятий / изменения законодательного акта, Стороны обязуются немедленно приступить, к переговорам и согласовать такие необходимые изменения к Договору, которые позволят Сторонам продолжить выполнение своих обязанностей в порядке, максимально приближенном к изначально предусмотренному.

#### Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

8.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой стороне нанесенный этим нарушением реальный ущерб.

8.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за недостатки арендуемых Помещений, которые были оговорены Арендодателем, либо иные недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре арендуемых Помещений и зафиксированы в Акте приема-передачи.

8.4. Арендодатель несет ответственность перед Арендатором за недостатки, которые появились до даты передачи Помещений по акту приема-передачи Арендатору, не были

оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при их передаче по акту приема-передачи.

8.5. В отношении имущества Арендатора или иных устранимых или отделимых улучшений, которые не устраняются Арендатором по истечении срока аренды, Арендодатель вправе самостоятельно удалить такое имущество или отделимые улучшения полностью или частично любым образом по выбору Арендодателя, не отменяя перед Арендатором за каждую-либо их утрату.

8.6. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки Арендатора, возникшие в связи с:

а) предоставлением любых телекоммуникационных услуг;

б) любой утратой выгоды или иными косвенными убытками Арендатора, вызванными действиями (бездействиями) третьих лиц, понесенными по причине, не связанной с виновными действиями (бездействиями) Арендодателя.

8.7. Уплата Сторонами неустоек (штрафов, пеней) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

8.8. Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ за нарушение права пожарной безопасности, правил техники безопасности и требований экологической безопасности при эксплуатации Помещений.

8.9. Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Помещений с момента принятий их от Арендодателя по Акту приема-передачи и до момента возврата их Арендодателю по Акту приема-передачи.

#### Статья 9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением, прекращением настоящего Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения компромисса и Постановления действующим Третейским суде ЗАО «Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи» в соответствии с Положением и Регламентом Постоянно действующего Третейского суда. Местонахождение Постоянно действующего Третейского суда ЗАО «Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи»: 125167, г. Москва, ул. Степана Сурикова, д.4/10, офис 147, телефон: 613-87-23, 613-61-27.

9.2. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, подлежат применению законы и иные правовые акты Российской Федерации. В случае противоречия условий настоящего Договора положениям законов и иных правовых актов, подлежат применению закон или иной правовой акт.

#### Статья 10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Каждая из Сторон соглашается считать текст настоящего Договора, а также весь объем информации, переданной и передаваемой Сторонами друг другу при заключении, и в ходе исполнения своих обязательств по настоящему Договору – конфиденциальной информацией (а в пределах допустимых действующим законодательством – коммерческой тайной) другой Стороны.

10.2. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство никаким способом не разглашать (давать доступной любым третьим лицам) конфиденциальную информацию другой Стороны, к которой она получила доступ при заключении и в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору. Исключением являются случаи нацита у третьих лиц соответствующих полномочий в силу прямого указания закона, либо случаев, когда другая Сторона в письменной форме дает согласие на предоставление конфиденциальной информации, определенной в соответствии с п. 10.1. настоящего Договора третьим лицам.

10.3. Настоящее обязательство исполняется Сторонами и прекращает свое действие с настоящего Договора и в течение 3 (трех) лет после прекращения действия Договора, если не будет оговорено иное.

10.4. Каждая из Сторон обязуется возместить другой Стороне в полном объеме все убытки, причиненные вследствие разглашения ее конфиденциальной информации в нарушение п.п. 10.1. и 10.2. настоящего Договора.

#### Статья 11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор, кроме оснований, предусмотренных в нем, может быть расторгнут до истечения срока его действия по соглашению Сторон, по решению суда или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке, а том числе, в случаях, перечисленных Сторонами существующими нарушениями Договора, путем направления Арендатору соответствующего письменного уведомления за 60 (шестьдесят) календарных дней до момента расторжения Договора. Существенными нарушениями Договора Сторонами признаются следующие случаи:

- несудьба или просрочка Арендатором платежей по Договору в сроки, установленные статьёй 3 настоящего Договора, в течение 2 месяцев непрерывно от их последнего вынесения;
- использование Помещений не по целевому назначению;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Помещений, инженерного оборудования или прилегающих территорий;
- невыполнение Арендатором какой-либо из обязанностей, предусмотренных п.п. 5.4.5-5.4.7, 5.4.16-5.4.21 Договора.

11.3. При прекращении Договора, за 14 (четырнадцать) дней до прекращения его действия (до окончания срока или досрочно) Арендодатель и Арендатор составляют и подписывают двусторонний акт сверки расчетов, фиксирующий состояние взаиморасчетов Сторон.

В случае если сделка является положительной для Арендатора, Арендодатель возмещает Арендатору излишне уплаченные денежные средства.

В случае если сделка является положительной для Арендодателя, Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта сверки расчетов оплачивает Арендодателю имеющуюся задолженность.

11.4. В случае расторжения настоящего Договора на период, который оплачен Арендатором, соответствующая сумма арендной платы возвращается Арендатору в течение 5 рабочих дней с момента подписания Сторонами акта сверки расчетов.

11.5. Расторжение Договора, а также истечение срока его действия не освобождает Арендатора от обязанности возместить все задолженности по арендной плате, выплатить неустойку и возместить ущерб, причиненный Помещению.

#### Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Недействительность, какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

12.2. Уведомления, заявления, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрено письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте по телефону и/или телефаксу.

В случае размещения места нахождения или почтового адреса Сторона обязана в течение 3 (трех) дней направить в предусмотренном выше порядке уведомление другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности все корреспонденция, направляемая по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

12.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

12.5. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

#### Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН

<p><b>Арендодатель:</b>          ЗАО «Желдоринвестбанк»          Юридический адрес:          107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.2          Фактический адрес:          115088, г. Москва, ул. Угрешская, д. 2, стр. 33          ОГРН 102739623988          ИНН /КПП 7708155798/774501001          р/сч 40702810400000009246 в ОАО «ТрансКредитБанк»          к/счч 30101810600000000562 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России          БИК 044525562</p>	<p><b>Арендатор</b>          Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»          Адрес местонахождения: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2          ИНН /КПП: 7708403727/997640001          Административно-хозяйственное управление – филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»          Адрес местонахождения: 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12          тел. 8-495-262-10-40, факс 262-13-95          ИНН /КПП: 7708403727/70802010          ОГРН 102739877295          р/сч 407028104000056003050          БИК 044525562          к/сч 30101810600000000562          ОАО «ТрансКредитБанк» в г. Москва          ОКПОФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12,          ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13 45.23.1          85.32 ОКАТО 45286565000.</p>
--	--

От Арендатора:  
 Первый заместитель директора  
 Административно-хозяйственного управления  
 филиала открытого акционерного общества  
 «Российские железные дороги»



От Арендодателя:  
 директор филиала ЗАО «Желдоринвестбанк»  
 «Московская региональная дирекция»



С. П. Магжес



Акт приема-передачи нежилых помещений  
по договору аренды № 7144 от 21 июля 2012 г.

г. Москва 21 июля 2012 года

г. Москва

Закрытое акционерное общество «Желдоринвест», ИНН 7708155798, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001 года, свидетельство о государственной регистрации № 001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002 г., выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, в лице директора филиала «Московская региональная дирекция» Матвеева Сергея Петровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 10 марта 2011 года Горбюшко Сергеем Тарасовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса г. Москвы Масляного Алексея Анатольевича и зарегистрированной в реестре за № 1д-467, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности № ЗД-1556 от 21.05.2012г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «Стороны», настоящим Актом подтверждают, что:

1. 21 июля 2012 года Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения общей площадью 3219,1 (Три тысячи двести девяносто целых и одна десятая) метра, расположенные по адресу: РФ, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, на 6-м, 7-м, 8-м и 9-м этажах.
2. Помещения соответствуют характеристикам и состоянию, согласованному сторонами в п. 2.4 Договора аренды нежилых помещений от 21 июля 2012 г. и принимаются Арендатором без претензий.

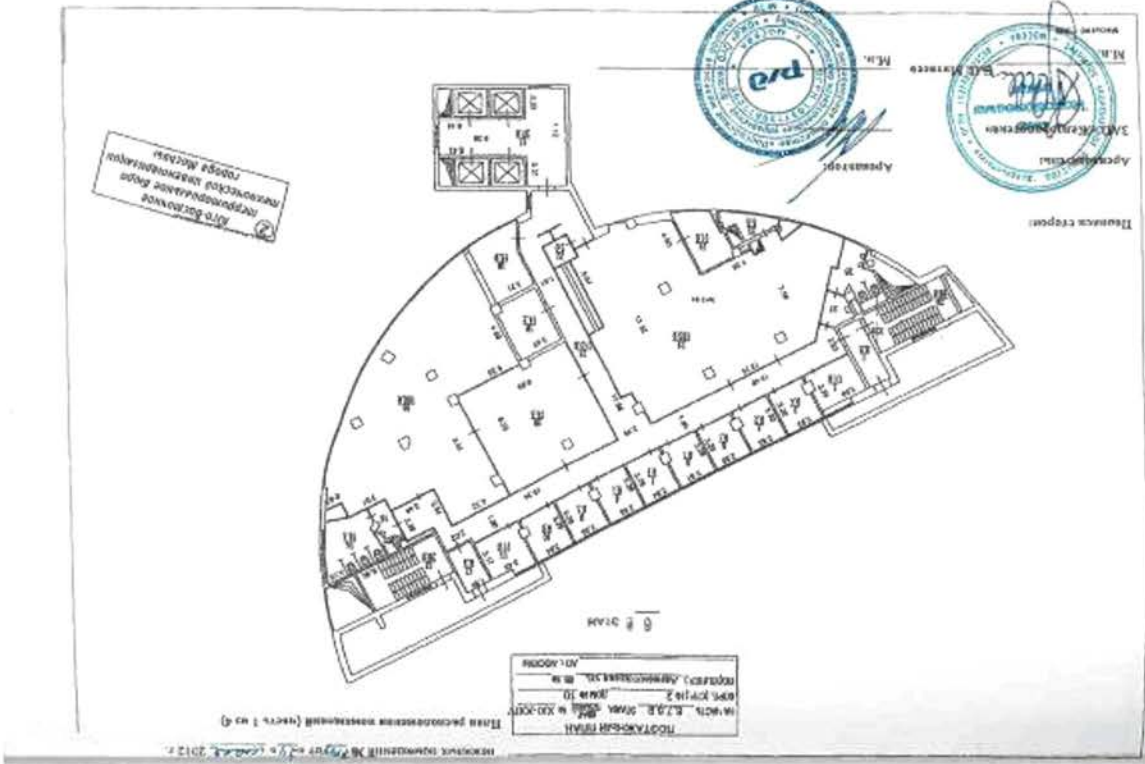
От Арендодателя:  
директор филиала  
ЗАО «Желдоринвест»  
«Московская региональная дирекция»

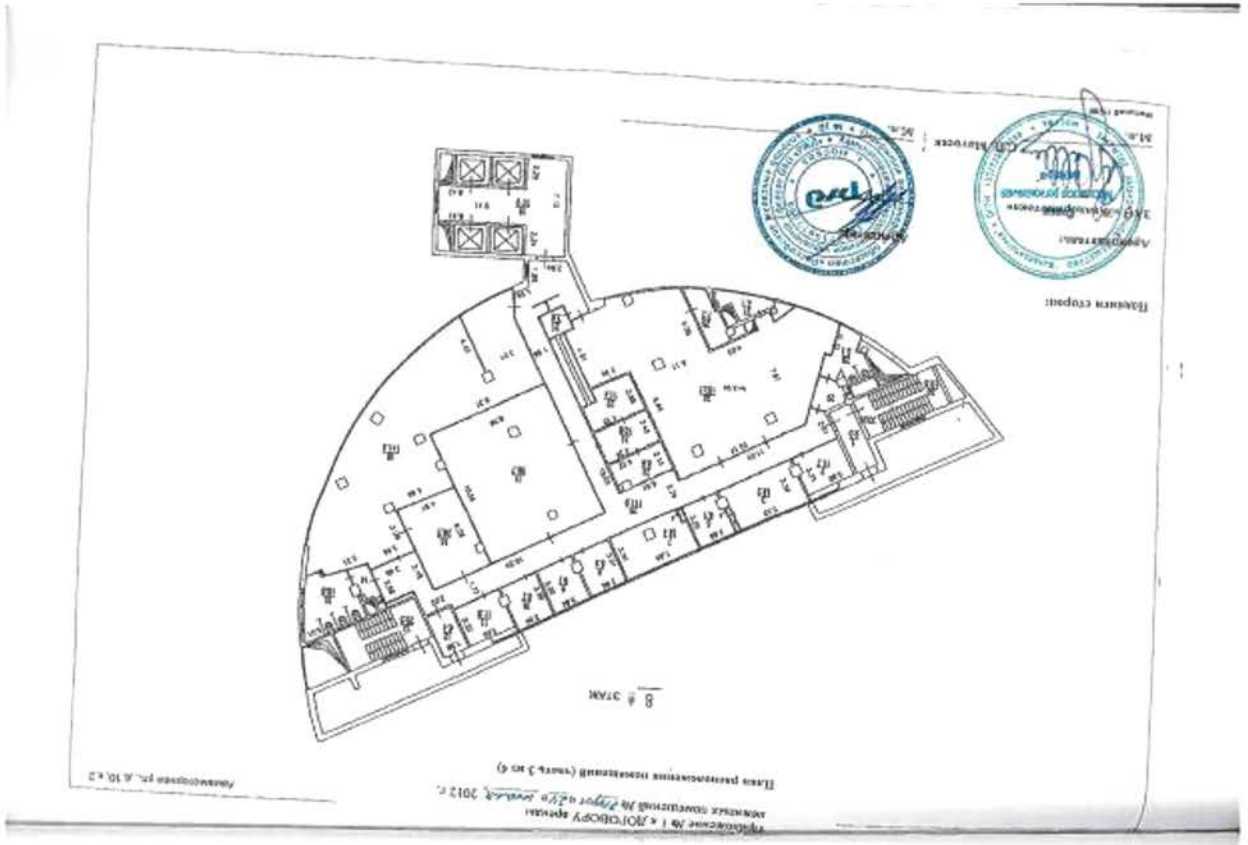
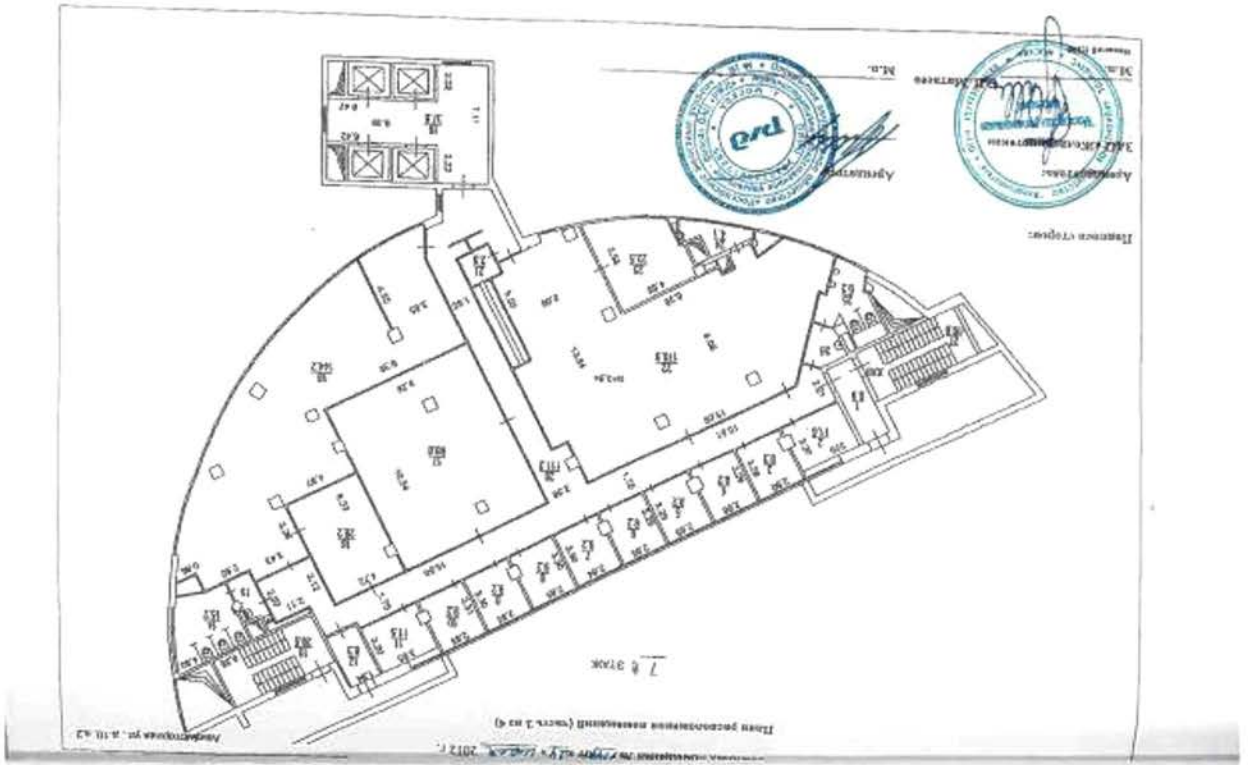
От Арендатора:  
Первый заместитель директора  
Административно-хозяйственного  
управления филиала ОАО «РЖД»



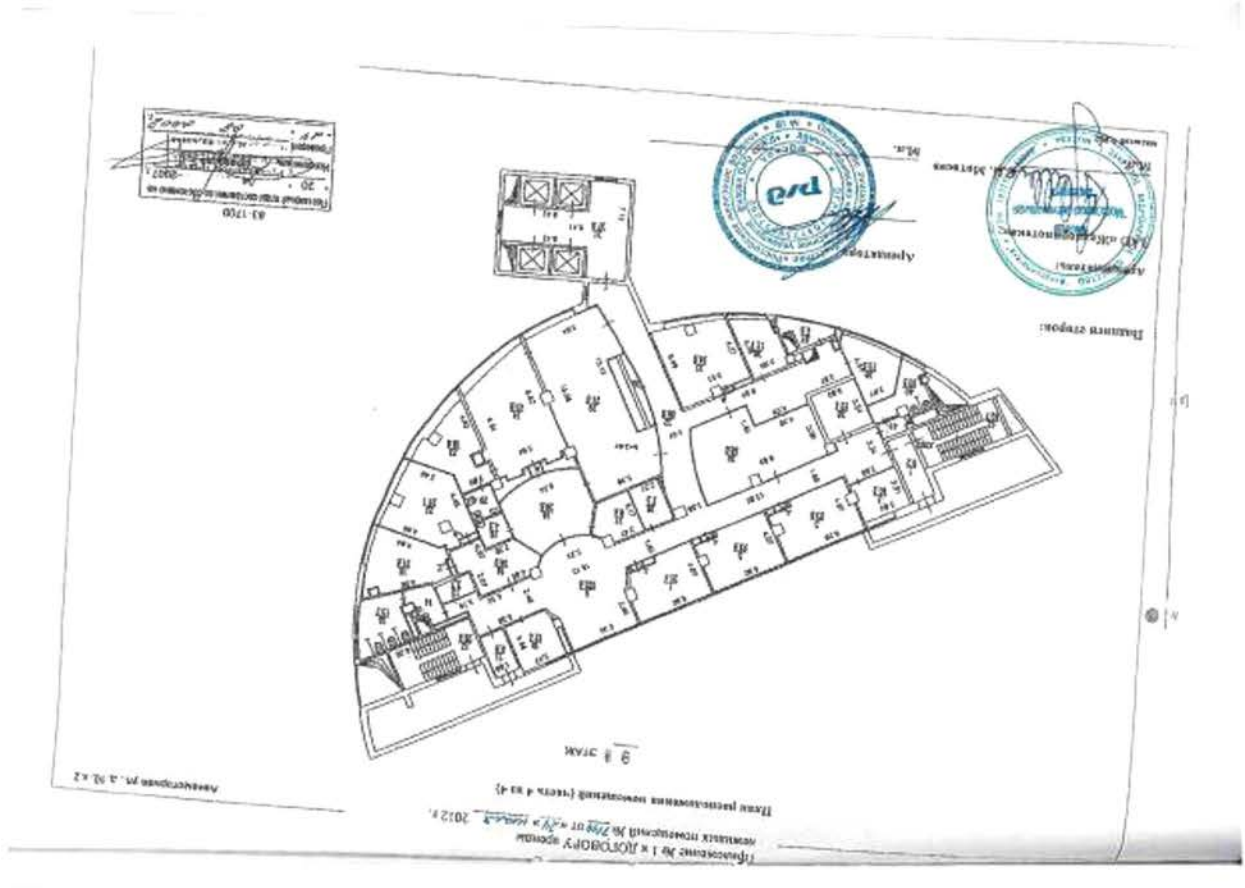
С.П. Матвеев

Вячеслав Николаевич Кучеров









**Дополнительное соглашение № 1  
к Договору № 7144 аренды нежилых помещений от 24.07.12 г.**

г. Москва

03 сентября 2012 г.

**Закрытое акционерное общество «Желдоринвест»**, ИНН 7708155798, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001 года, свидетельством о государственной регистрации № 001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002 г., выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москва, в лице директора филиала «Московская региональная дирекция» Матвеева Сергея Петровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 28 февраля 2012 года Горбенко Сергеем Тарасовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса г. Москва Масляного Алексея Анатольевича и зарегистрированной в реестре за № 1д-143, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и **Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности №ДД-1556 от 21.05.2012г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем - «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 7144 аренды нежилых помещений от 24.07.12 г. о нижеследующем:

**1. Стороны** пришли к соглашению, что в связи с получением новой доверенности директором филиала «Московская региональная дирекция» Матвеевым Сергеем Петровичем, первый абзац преамбулы Договора № 7144 аренды нежилых помещений от 24.07.12 г. изложить в следующей редакции:

«**Закрытое акционерное общество «Желдоринвест»**, ИНН 7708155798, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001 года, свидетельством о государственной регистрации № 001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002 г., выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москва, в лице директора филиала «Московская региональная дирекция» Матвеева Сергея Петровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 28 февраля 2012 года Горбенко Сергеем Тарасовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса г. Москва Масляного Алексея Анатольевича и зарегистрированной в реестре за № 1д-143, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,».

2. Договор № 7144 аренды нежилых помещений от 24.07.12 г. действует в части, не противоречащей настоящему Дополнительному соглашению № 1.

3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 составлено в 2 экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

**«Арендодатель»:**

ЗАО «Желдоринвест»  
Юридический адрес:  
107174, г. Москва, ул. Новая  
Басманная, д.2  
Фактический адрес:  
115088, г. Москва, ул. Угрешская, д.  
2, стр. 33  
ОГРН 1027739623988  
ИНН /КПП 7708155798/774501001  
р/с 4070281040000009246 в ОАО  
«ТрансКредитБанк»  
к/счет 3010181060000000562 в  
ОПЕРУ Московского ГТУ Банка  
Россия  
БИК 044525562

**«Арендатор»:**

Открытое акционерное общество  
«Российские железные дороги»,  
Адрес местонахождения: 107174, г.  
Москва, ул. Новая Басманная, д. 2  
ИНН /КПП: 770850372/7997650001  
Административно-хозяйственное  
управление – филиал открытого  
акционерного общества «Российские  
железные дороги»  
Адрес местонахождения: 107228, г.  
Москва, ул. Новорязанская, д. 12  
тел.8-499-262-10-40, факс 262-15-95  
ИНН /КПП: 770850372/770802010  
ОГРН 1037739877295  
р/сч 40702810400056003050  
БИК 044525562  
к/сч 30101810600000000562  
ОАО «ТрансКредитБанк» в г. Москва  
ОКОПФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ  
41091, ОКФС 12  
ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13  
45.23.1 85.32 ОКАТО 45286565000.

**От Арендодателя:**  
директор филиала ЗАО  
«Желдоринвест»  
«Московская региональная  
дирекция»

**От Арендатора:**  
Первый заместитель директора  
Административно-хозяйственного  
управления-филиала открытого  
акционерного общества «Российские  
железные дороги»

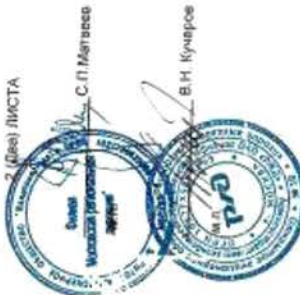


С.П. Матвеев



В.Н.Кучеров

ПРОНУМЕРОВАНО  
ПРОШТО И СЯРЕПЛЕНО  
ПЕЧАТЬЮ



В.Н. Кучеров



Дополнительное соглашение №2  
к договору № 7144 аренды нежилого помещения от 24.07.2012 года

г. Москва «14» июля 2012 года

**Закрытое акционерное общество «Желдоринвест»**, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001 года, свидетельство о государственной регистрации № 001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002 г., выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора филиала ЗАО «Желдоринвест» «Московская региональная дирекция» **Матвеева Сергея Петровича**, действующего на основании доверенности, зарегистрированной в реестре за № 1д-143, удостоверенной Горбенко С.П., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Масляного А.А., 28 февраля 2012 года, с одной стороны

и **Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» **Кучерова Вячеслава Николаевича**, действующего на основании доверенности №3Д-1556 от 21.05.2012г., с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Внести следующие изменения и дополнения в договор аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012г. зарегистрированный Управлением Росреестра по городу Москве 21.09.2012г. за № 77-77-04/100/2012-763 (Далее по тексту «Договор»):

Пункт 2.4. Договора изложить в следующей редакции: «Помещения передаются Арендатору пригодными для использования по назначению по акту приема-передачи, который должен быть подписан сторонами, начиная с 01.09.2012г. по 30.09.2012г. Помещения могут быть переданы по частям, по нескольким актам приема-передачи».

2. Считать акт приема-передачи нежилых помещений по договору аренды №7144 от 24.07.2012г. подписанный сторонами 24.07.2012г. не действующим и не порождающим правовых последствий со дня его подписания.

3. Настоящее дополнительное соглашение заключено сторонами в связи с тем, что оговоренные в договоре помещения не могли использоваться Арендатором с момента подписания договора без проведения

дополнительного ремонта. Ремонт был осуществлен Арендодателем до подписания настоящего соглашения.

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации и применяется к отношениям сторон, начиная с 01.09.2012г. Договор действует в части не противоречащей настоящему соглашению.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах по одному для каждой из сторон и одному для управления Росреестра по городу Москве.

6. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

**Арендатор:**  
Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»  
Юридический адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2  
ИНН/КПП 7708503727/997650001  
Административно-хозяйственное управление - филиал ОАО «РЖД»  
Адрес местонахождения: 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12  
Тел. 8-499-262-10-40  
ИНН/КПП 7708503727/770802010  
ОГРН 1037739877295  
РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ – 40702810400056003050  
БИК- 04452562  
КОРСЧЕТ – 3010181060000000562  
ОАО «ТрансКредитБанк» г. Москва

Первый заместитель директора  
Административно-хозяйственного управления- филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги»



В.Н. Кучерова

**Арендодатель:**  
ЗАО «Желдоринвест»  
Филиал ЗАО «Желдоринвест»  
«Московская региональная дирекция»  
ОГРН 1027739623988,  
Р/с № 40702810000000005242 в ОАО «ТрансКредитБанк», г. Москва  
К/с № 30101810600000000562  
БИК 04452562  
Телефакс: (495) 665-64-14  
Местонахождение филиала (фактический адрес): 115088, г. Москва, ул. Угрюшская, д. 2, стр. 33.

Директор филиала ЗАО «Желдоринвест»  
«Московская региональная дирекция»



С.П. Матвеев

**Дополнительное соглашение №3  
к ДОГОВОРУ №7144 аренды нежилых помещений от 24.07.2012г.**

г. Москва

« 04 » марта 2014 года

**Закрытое акционерное общество «Желдоринвест»**, ИНН 7708155798, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001 года, свидетельство о государственной регистрации №001.361.122, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002г., выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москва, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Виталия Леонидовича, действующего на основании устава, с одной стороны, и **Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности №ЗД-1556 от 21.05.2012г. с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны заключили настоящее дополнительное соглашение к ДОГОВОРУ №7144 аренды нежилых помещений от 24.07.2012г. о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению дополнить ДОГОВОР №7144 аренды нежилых помещений от 24.07.2012г, зарегистрированный 21.09.2012г. за № 77-77-04/100/2012-763 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве новым пунктом 3.7 в следующей редакции:  
«3.7. Помимо оснований, указанных в п. 3.6 настоящего Договора, размер арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, может изменяться в течение всего срока действия настоящего Договора, но не чаще одного раза в год, не более, чем на 10%, путем направления Арендодателем соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 30-ть дней до даты введения новой ставки и последующим заключением Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору».

2. Стороны пришли к соглашению изменить п. 5.3.5, раздела 5.3 «Арендодатель обязан» Договора и изложить его в следующей редакции:

«По завершении оказания услуг, но не позднее 2 (второго) числа месяца следующего за отчетным, предоставлять Арендатору акт сдачи-приемки оказанных услуг. Выставлять счет-фактуру не позднее 5 (пяти) календарных дней, считая со дня оказания услуг; а за декабрь отчетного года в течение 3-х первых рабочих дней следующего года.

При оформлении счетов-фактур необходимо указывать следующие данные:

Получатель: Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»  
Адрес: 107174 г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2  
ИНН/КПП: 770850372/7997650001»

3. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор аренды п. 5.3.9 раздела 5.3 в следующей редакции:

«Предвзывать корректировочные счета-фактуры без формирования исправительных экземпляров к ранее предъявленным ОАО «РЖД» счетам-фактурам в случаях изменений стоимости приобретаемых Административно-хозяйственным







5765

**Дополнительное соглашение № 4 к ДОГОВОРУ № 7144 аренды нежилых помещений от 24 июля 2012 г.**

г. Москва

«СБ» ИЮНЬ 2014 г.

**Закрытое акционерное общество «Желдоринвест»**, ИНН 7708155798, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001, свидетельство о государственной регистрации № 001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 серии 77 № 007397762 от 26.11.2002, выданное Межрайонной инспекцией ФНС России № 39 по г. Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Виталия Леоновича, действующего на основании устава, с одной стороны,

**и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности № ЗД-1556 от 21.05.2012, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к ДОГОВОРУ № 7144 аренды нежилых помещений от 24 июля 2012 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 3.1 Договора в следующей редакции:

«3.1. Размер ежемесячной арендной платы за арендуемые Помещения, указанные в п. 2.1 настоящего Договора, составляет:

3.1.1. по 30 июня 2013 г. включительно 6 840 587, 50 рублей (шесть миллионов восемьсот сорок тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей 50 копеек), в том числе НДС 18% в размере 1 043 479, 45 рублей (один миллион сорок три тысячи четыреста семьдесят девять рублей 45 копеек);

3.1.2. с 1 июля 2013 г. по 31 мая 2014 г. включительно 6 923 297, 93 рублей (шесть миллионов девятьсот двадцать три тысячи двести девяносто семь рублей 93 копейки), в том числе НДС 18% в размере 1 056 096, 29 рублей (один миллион пятьдесят шесть тысяч девятьсот шесть рублей 29 копеек);

3.1.3. с 1 июня 2014 г. по 31 мая 2015 г. включительно 7 615 627, 72 рублей (семь миллионов шестьсот пятнадцать тысяч шестьсот двадцать семь рублей 72 копейки), в том числе НДС 18% в размере 1 161 705, 93 рублей (один миллион сто шестьдесят одна тысяча семьсот пять рублей 93 копейки);

3.1.4. с 1 июня 2015 г. 8 377 190, 49 рублей (восемь миллионов триста семьдесят семь тысяч сто девяносто рублей 49 копеек), в том числе НДС 18% в размере 1 277 876, 52 рублей (один миллион двести семьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят шесть рублей 52 копейки)».

2. Договор, включая все приложения и дополнительные соглашения к нему, подписанные до даты настоящего дополнительного соглашения, действует в части, не противоречащей настоящему дополнительному соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

<p><b>«Арендодатель»</b> <b>Закрытое акционерное общество «Желдоринвест»</b></p> <p>Юридический адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 ИНН/КПП 7708155798/50001 Почтовый адрес: 115088, г. Москва, ул. Угличская, д. 2, стр. 33 ИНН 7708155798, КПП 770801001, ОГРН 1027739623988 ОКПО 56515986, ОКОНХ 69000 66000 83300, ОКТМО 43375000 ОКВЭД 70.12 Банковские реквизиты: ОАО Банк ВТБ, БИК 044523187 Р/с 40702810100030004169 К/с 30101810700000000187</p>	<p><b>«Арендатор»</b> <b>Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»</b></p> <p>Адрес местонахождения: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 ИНН/КПП 7708155798/50001 Административно-хозяйственное управление – филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Адрес местонахождения: 107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12 Тел. 8-499-262-10-40, факс 262-15-95 ИНН/КПП 7708155798/77295 ОГРН 1037739877295 р/сч 40702810299993174018 в ОАО банк ВТБ БИК 044523187 к/сч 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России</p>
<p><b>Генеральный директор</b> <b>ЗАО «Желдоринвест»</b></p> <p> В.И. Вотоловский</p>	<p><b>Первый заместитель</b> <b>Административно-хозяйственного управления-филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги»</b></p> <p> В.Н. Кучеров</p>



Пронумеровано,  
прошито и скреплено печатью  
2 листа

Генеральный директор  
ЗАО «Желдорпитекс»  
*В.П. Всполевский*

Первый заместитель директора  
АХУ ОАО «РЖД»  
*В.Н. Кучеров*

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
№ 50/003/2014-01  
*В.П. Всполевский*

Дополнительное соглашение № 5  
к ДОГОВОРУ № 7144 аренды нежилых помещений от 24 июля 2012 г.

г. Москва «05» сентября 2014 г.

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельство о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, о чем имеется свидетельство серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Алексея Евгения Викторовича, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице первого заместителя директора Административно-хозяйственного управления - филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Кучерова Вячеслава Николаевича, действующего на основании доверенности № 3Д-1556 от 21.05.2012 г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к ДОГОВОРУ № 7144 аренды нежилых помещений от 24 июля 2012 г. (далее – Договор), о нижеследующем:

1. В соответствии с записью регистрации №77-04/015/2014-764 от 14 августа 2014г., зарегистрированной в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, новым собственником нежилого помещения, общей площадью 3 219,1 (три тысячи двести девятнадцать целых одна десятая) кв.м., номера на поэтажном плане: *Ботаническая - производственной корпуса в г. Москва, ул. Ленинский проспект, д. 10, корпус 2* -этаж 6, помещение XXI – комнаты с 1 по 28; -этаж 7, помещение XXII – комнаты с 1 по 27; -этаж 8, помещение XXIII – комнаты с 1 по 30; -этаж 9, помещение XXIV – комнаты с 1 по 42, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Ленинский проспект, д. 10, корпус 2, кадастровый (условный) номер:77:04:0001005:5456, принадлежащего ранее Закрытому акционерному обществу «Желдорпитекс», является Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77-АР № 449273, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 14 августа 2014 г.

ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13 45.23.1  
85.32  
ОКАТО 45286565000.

Первый заместитель директора  
Административно-хозяйственного  
управления - филиала открытого  
акционерного общества «Российские  
железные дороги»

м.п. \_\_\_\_\_ /В.Н. Кучеров/

Генеральный директор

м.п. \_\_\_\_\_ /Е.В. Алексеев/

6. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 3 (трёх) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Подпись Сторон:

Арендодатель:

ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

Юридический адрес:

105066, г. Москва, ул.

Новая Басманная, д. 29, стр. 2

ИНН /КПП: 770850372/7997650001

Адрес офиса/почтовый:

105066, г. Москва, ул.

Новая Басманная, д. 29, стр. 2

ИНН /КПП: 770850372/779802010

ОГРН 1027700574296

ОКПО 29329382

Финанс №67111 ВТБ24 (ЗАО)

р/с 40702810500000007630

в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

к/с 30101810800000000171

БИК 044525187

Арендатор:

Открытое акционерное общество

«Российские железные дороги»

Адрес местонахождения: 107174, г. Москва,

ул. Новая Басманная, д. 2

ИНН /КПП: 770850372/7997650001

Административно-хозяйственное управление

- филиал открытого акционерного общества

«Российские железные дороги»

Адрес местонахождения: 107228, г. Москва,

ул. Новорязанская, д. 12

тел. 8-499-262-10-40, факс 262-15-95

ИНН /КПП: 770850372/779802010

ОГРН 1037739877295

р/сч 40702810299993174018 в ОАО Банк ВТБ

г. Москва

БИК 044525187

к/сч 30101810700000000187 в ОПЕРУ

Московского ГТУ Банка России

ОКОИФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091,

ОКФС 12.

ОКВЭД 70.32.2 74.20.12 74.20.13 45.23.1

85.32

ОКАТО 45286565000.

Первый заместитель директора  
Административно-хозяйственного  
управления - филиала открытого  
акционерного общества «Российские  
железные дороги»



м.п. \_\_\_\_\_ /В.Н. Кучеров/

Генеральный директор



м.п. \_\_\_\_\_ /Е.В. Алексеев/

2. Договор, включая все приложения и дополнительные соглашения к нему, подписанные до даты настоящего дополнительного соглашения, действует в части, не противоречащей выстоящему дополнительному соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Условия настоящего дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с даты получения Арендодателем Свидетельства о государственной регистрации права (бланк серии 77-АР 449273 от 14 августа 2014г.)

4. Первый абзац преамбулы Договора изложить в следующей редакции:

«**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**, ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001, свидетельств о государственной регистрации № 002.059.228, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, о чем является свидетельством серии 77 № 007365524, выданное 25 декабря 2002 г. Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Алексея Евгения Викторовича, действующей на основании Устава, с одной стороны»

5. Статью 13. «АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН» Договора изложить в следующей редакции:

**Статья 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ СТОРОН**

Арендодатель:  
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

Арендатор:

Открытое акционерное общество

«Российские железные дороги»

Адрес местонахождения: 107174, г. Москва,

ул. Новая Басманная, д. 2

ИНН /КПП: 770850372/7997650001

Административно-хозяйственное управление

- филиал открытого акционерного общества

«Российские железные дороги»

Адрес местонахождения: 107228, г. Москва,

ул. Новорязанская, д. 12

ОКПО 29329382

Финанс №67111 ВТБ24 (ЗАО)

ИНН /КПП: 770850372/779802010

ОГРН 1037739877295

р/сч 40702810299993174018 в ОАО Банк ВТБ

г. Москва

БИК 044525187

к/сч 30101810700000000187 в ОПЕРУ

Московского ГТУ Банка России

ОКОИФ 90 ОКПО 55239716, ОКГУ 41091,

ОКФС 12.

Юридический адрес:

105066, г. Москва, ул.

Новая Басманная, д. 29, стр. 2

Адрес офиса/почтовый:

105066, г. Москва, ул.

Новая Басманная, д. 29, стр. 2

ИНН /КПП: 770850372/779802010

ОГРН 1027700574296

ОКПО 29329382

Финанс №67111 ВТБ24 (ЗАО)

р/с 40702810500000007630

в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

к/с 30101810800000000171

БИК 044525187





*руч. Андреева*

**Дополнительное соглашение №6  
к Договору аренды нежилых помещений  
№7144 от 24.07.2012 г.**

г. Москва «21» 03 2017 г.

**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНИЯ»**, ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001 года, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, имеющее местонахождение по адресу: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Королева Габриила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739877295, имеющее местонахождение по адресу: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Захарова Олега Николаевича, действующего на основании Доверенности № 438-Д от 11.07.2016 года, с одной стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012 года, зарегистрированному Управлением Росреестра по Москве 21.09.2012 года, номер регистрации 77-77-04/100/2012-763 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 3.1.4 Договора изменить и изложить в следующей редакции:  
 «3.1.4. с 01 июня 2015 года по 31 января 2017 года включительно – 8 377 190 (Восемь миллионов триста семьдесят семь тысяч сто девяносто) рублей 49 копеек, в том числе НДС 18% в размере 1 277 876 (Один миллион двести семьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят шесть) рублей 52 копейки.»
2. Дополнить Договор пунктом 3.1.5. следующего содержания:  
 «3.1.5. Начиная с 01 февраля 2017 года размер ежемесячной Арендной платы за арендуемые Помещения состоит из постоянной и переменной частей.  
 Постоянная часть Арендной платы, рассчитывается исходя из ставки в размере 25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек за один квадратный метр в год с учетом НДС (18%) – 3 813 (Три тысячи восемьсот тринадцать) рублей 56 копеек, и не включает в себя плату за коммунальные услуги.  
 Таким образом, размер ежемесячного платежа постоянной части арендной

порядке:

4.1. Арендатор уполномочивает Арендодателя и назначает его своим представителем для подачи Дополнительного соглашения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежащим образом орган, заменяющий это учреждение) (далее – «регистрационный орган»), для его регистрации в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Дополнительного соглашения от регистрационного органа;

4.2. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется внесение изменений в Дополнительное соглашение для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Дополнительное соглашение;

4.3. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется предоставление дополнительных документов и/или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения;

4.4. Арендатор в течение 5 (пяти) Рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Дополнительного соглашения, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацию.

5. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц с даты его государственной регистрации.

7. Действия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на правоотношение сторон до вступления его в силу с 01 февраля 2017 г., включительно.

8. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одному – для Управления

платы по Договору, начиная с 01 февраля 2017 года принимается равным 6 706 458 (Шесть миллионов семьсот шесть тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей 33 копейки, в том числе НДС (18%) – 1 023 019 (Один миллион двадцать три тысячи двести тридцать) рублей 07 копеек.

Начиная с 01 февраля 2018 года и не чаще 1 (одного) раза в год, постоянная часть арендной платы, может быть увеличена на величину индекса потребительских цен, опубликованному на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации, на календарный год, в котором производится индексация, но не более чем на 10%. Такое увеличение постоянной части арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке, на основании письменного уведомления Арендатора. При этом заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

Переменная часть арендной платы составляет сумму всех затрат Арендодателя в целях обеспечения Помещений услугами водоснабжения, водоотведения, отопления, подачи электроэнергии. Арендатор предоставляет Арендодателю не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным, показатели счетчиков приборов учета (в случае их отсутствия расчет производится исходя из доли площади арендуемых помещений в здании). Переменная часть арендной платы определяется Арендодателем по итогам истекшего периода (месяца) на основании счетов и тарифов организации, предоставляющей соответствующие услуги и показаний приборов учета.».

3. Пункт 11.2 Договора изменить и изложить в следующей редакции:  
«11.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке посредством одностороннего отказа от исполнения Договора (п.1 ст. 450.1 ГК РФ), оставив Арендатору письменное уведомление об одностороннем отказе. Договор будет считаться расторгнутым по правилам, предусмотренным ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации в дату, указанную в уведомлении об одностороннем отказе, но не менее чем через 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты направления Арендодателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Основанием для прекращения записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним будет являться заявление Арендодателя и доказательство уведомления Арендатора о состоявшемся отказе от Договора на основании ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Стороны особо оговорили, что при одностороннем отказе Арендодателя от его исполнения, предусмотренном настоящим пунктом Договора, применяется порядок прекращения Договора, как если бы он прекращался при немотивированном отказе Арендодателя от Договора.».

4. Стороны предпринимает все необходимые действия для скорейшей государственной регистрации Дополнительного соглашения в следующем



Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

9. Реквизиты и подписи Сторон.

Арендатор: Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»

Юридический адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2

Юридический адрес: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2

Директор АХУ ОАО «РЖД» О.Н. Захаров /

Генеральный директор ЗАО «ОЛМИНЕЯ» Г.К. Королев /



ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 11/11

Подпись в соответствии с № 11/11 от 11.08.2011 г. С.С. ГОЛОВИНА

Table with 6 columns: №, Должность, Имя, Фамилия, Подпись, Дата. It contains a list of names and dates.

Протокол пронумеровано и скреплено печатками 71 листе - 1 лист 9

**Дополнительное соглашение №7  
К Договору аренды нежилых помещений  
№7144 от 24.07.2012 г.**

«28» октября 2018 г.

г. Москва

**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**, ИНН 7714227835, зарегистрированное решением Московской регистрационной палаты от 18.09.2001 года, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700574296, имеющее местонахождение по адресу: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Королева Гавриила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739877295, имеющее местонахождение по адресу: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Административно-хозяйственного управления – филиала открытого акционерного общества «Российские железные дороги» Скубава Владимира Михайловича, действующего на основании Доверенности № 1028-Д от 19 декабря 2017 г., с одной стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – **Дополнительное соглашение**) к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012 года, зарегистрированному Управлением Росреестра в Москве 21.09.2012 года, номер регистрации 77-77/04/100/2012-763 (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Дополнить пункт 3.1 Договора следующим содержанием:

«3.1.5. Начиная с 01 января 2019 года все денежные платежи, обязательства и расчеты, производимые согласно Договору, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) или любого другого налога, сбора или пошлины (далее – «Налог и Сбор»), которыми облагаются или могут облагаться такие платежи, в связи с чем, при совершении любого-либо платежа, оплачиваемая сумма денежных средств увеличивается на величину Налога и Сборов, которыми она облагается или может облагаться согласно правилам действующего законодательства РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ)».

1.1. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуются внесенные изменения в Дополнительное соглашение для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Дополнительное соглашение;

1.2. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуются предоставление дополнительных документов или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения;

1.3. Арендатор в течение 5 (пяти) Рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Дополнительного соглашения, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацию;

2. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц с даты его государственной регистрации.

4. Действия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на правоотношение сторон до вступления его в силу с 28 октября 2018 г., включительно.

5. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одному – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6. Реквизиты и подписи Сторон.

**Арендатор:**  
**Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»**

**Юридический адрес:**  
107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2  
ИНН/КПП: 7708503727/997650001  
Административно-хозяйственное управление - филиал открытого акционерного общества «Российские железные дороги»  
**Место нахождения:**  
107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12  
тел. 8-499-262-10-40, факс 262-15-95  
ИНН/КПП: 7708503727/770802010  
ОГРН 1037739877295  
р/сч 407028 10299993174018  
БИК 044525187  
к/сч 30101810700000000187 ОАО Банк ВТБ в г. Москва  
ОКПОФ 90 ОКТО 55239716, ОКГУ 41091, ОКФС 12, ОКВЭД, 70.32.2 74.20.12 74.20.13

**Арендодатель:**  
**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**

**Юридический адрес:**  
105066, г. Москва,  
ул. Новая Басманная, д. 29, стр. 2  
ИНН 7714227835  
КПП 770101001  
Код ОКПО 29329382  
р/с 40702810900000114805  
в ВТБ 24 (ПАО)  
к/с 301018101000000000716  
БИК 044525116  
Тел. +7 (495) 660-70-30  
ОКПОФ 12267, ОКТО 29329382,  
ОКГУ 4210011, ОКФС 23, ОКВЭД 68.20.2,  
ОКАТО 45286555000,  
ОКТМО 45375000

**Директор АХУ ОАО «РЖД»**  
**Генеральный директор ЗАО «ОЛМИНЕЯ»**





Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
Лист 2  
Генеральный директор  
ЗАО "Олимпия"



ЗАЯВЛЕНИЕ  
№ 2019/001

№	Фамилия	Имя	Подпись
1	Михайлов	Александр	<i>[Signature]</i>
2	Петров	Иван	<i>[Signature]</i>
3	Сидоров	Сергей	<i>[Signature]</i>
4	Иванов	Александр	<i>[Signature]</i>
5	Смирнов	Александр	<i>[Signature]</i>
6	Куликов	Александр	<i>[Signature]</i>



ЗАО «ОЛМИНЕЯ»      **О Л М И Н Е Я**      ЗАО «ОЛМИНЕЯ»  
**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

105066 г. Москва ул. Пискаревский пр. д. 25, стр. 2 ОГРН 102770054256-19181 7714227835 ИНН 7701010101, тел. 8 (495) 660 78 31

Исх. № ОС.5  
 От «24» января 2018

Первому заместителю директора  
 Административно-хозяйственного управления  
 – филиала ОАО «Российские железные дороги»  
 Кучерову В.К.

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИНДЕКСАЦИИ**

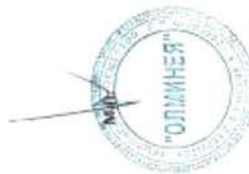
Уважаемый Вячеслав Николаевич!

Между ЗАО «ОЛМИНЕЯ» (далее – Арендодатель) и ОАО «Российские железные дороги» (далее – Арендатор) заключен Договор аренды № 8155 от 30 декабря 2013 г. (далее – Договор аренды) нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

В соответствии с пунктом 3.2 в редакции Дополнительного соглашения №2 от 31.03.2017 г. к Договору аренды, настоящим уведомляем Вас об увеличении с «01» февраля 2018 года размера арендной платы на величину индекса потребительских цен, опубликованному на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации на 2018 год (ссылка на страницу сайта: [http://www.gks.ru/dbs/select\\_wb/select\\_wb.asp?main\\_tabl\\_id=20162411011](http://www.gks.ru/dbs/select_wb/select_wb.asp?main_tabl_id=20162411011)), а именно на 4 (четыре) процента.

Надеемся на дальнейшее успешное и оперативное взаимодействие между нашими компаниями.

Генеральный директор  
 ЗАО «ОЛМИНЕЯ»



Г.К. Корольев

ЗАО «ОЛМИНЕЯ»      **О Л М И Н Е Я**      ЗАО «ОЛМИНЕЯ»  
**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

105066 г. Москва ул. Пискаревский пр. д. 25, стр. 2 ОГРН 102770054256-19181 7714227835 ИНН 7701010101, тел. 8 (495) 660 78 31

Исх. № 006  
 От «30» января 2018  
 На Вх. № 002

От «29» января 2018

Первому заместителю директора  
 Административно-хозяйственного управления  
 – филиала ОАО «Российские железные дороги»  
 Кучерову В.К.

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИНДЕКСАЦИИ**

Уважаемый Вячеслав Николаевич!

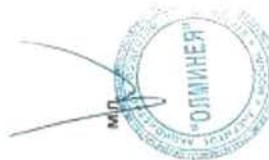
Между ЗАО «ОЛМИНЕЯ» (далее – Арендодатель) и ОАО «Российские железные дороги» (далее – Арендатор) заключен Договор аренды № 8155 от 30 декабря 2013 г. (далее – Договор аренды) нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.

В ответ на Ваше письмо Исх. № 393/АХУ от 29.01.2018 г. настоящим ЗАО «ОЛМИНЕЯ» сообщает о согласии на предложенный размер индексации.

В соответствии с пунктом 3.2 в редакции Дополнительного соглашения №2 от 31.03.2017 г. и Договору аренды, настоящим уведомляем Вас об увеличении с «01» февраля 2018 года размера арендной платы на величину индекса потребительских цен, а именно на 3,7 (три целых и семь десятых) процента.

Надеемся на дальнейшее успешное и оперативное взаимодействие между нашими компаниями.

Генеральный директор  
 ЗАО «ОЛМИНЕЯ»



Г.К. Корольев



ЗАО «ОЛМИНЕЯ»      **О Л М И Н Е Я**      ЗАО «ОЛМИНЕЯ»  
**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**  
 105066 г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 25, стр.2 ОГРН 102750574296 ИНН 7707310101 КПП 7707310101, тел. 8 (495) 668 70 31  
 Иск. № *02/8*  
 От «24» декабря 2018 г.

Первому заместителю директора  
 Административно-хозяйственного управления  
 – филиала ОАО «Российские железные дороги»  
 Кучерову В.Н.

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИНДЕКСАЦИИ**  
 Уважаемый Вячеслав Николаевич!

Между ЗАО «ОЛМИНЕЯ» (далее – Арендодатель) и ОАО «Российские железные дороги» (далее – Арендатор) заключен Договор аренды № 8654 от 09 сентября 2014 г. (далее – Договор аренды) нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.  
 В соответствии с пунктом 3.1.4 Договора аренды, настоящим уведомляем Вас об увеличении с «01» января 2019 года постоянной части арендной платы на 5% по сравнению с арендной платой, включающей НДС, предыдущего года.  
 Надеемся на дальнейшее успешное и оперативное взаимодействие между нашими компаниями.

Генеральный директор  
 ЗАО «ОЛМИНЕЯ»



Г.К. Королья

*Генеральный директор ЗАО «ОЛМИНЕЯ»*

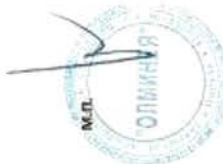
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»      **О Л М И Н Е Я**      ЗАО «ОЛМИНЕЯ»  
**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**  
 105066 г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 25, стр.2 ОГРН 102750574296 ИНН 7707310101 КПП 7707310101, тел. 8 (495) 668 70 31  
 Иск. № *02/8*  
 От «24» декабря 2018 г.

Первому заместителю директора  
 Административно-хозяйственного управления  
 – филиала ОАО «Российские железные дороги»  
 Кучерову В.Н.

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИНДЕКСАЦИИ**  
 Уважаемый Вячеслав Николаевич!

Между ЗАО «ОЛМИНЕЯ» (далее – Арендодатель) и ОАО «Российские железные дороги» (далее – Арендатор) заключен Договор аренды № 8155 от 30 декабря 2013 г. (далее – Договор аренды) жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.  
 В соответствии с пунктом 3.2 в редакции Дополнительного соглашения №82 от 31.03.2017 г. и Договору аренды, настоящим уведомляем Вас об увеличении с «01» февраля 2019 года постоянной части арендной платы на величину индекса потребительских цен, опубликованного на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации на 2019 год (ссылка на страницу сайта: <http://www.economy.gov.ru/shhs/assess/sessovskazko/2016241101>), а именно на 4,3 (четыре целых три десятых) процента.  
 Надеемся на дальнейшее успешное и оперативное взаимодействие между нашими компаниями.

Генеральный директор  
 ЗАО «ОЛМИНЕЯ»



Г.К. Королья

*Генеральный директор ЗАО «ОЛМИНЕЯ»*

ЗАО «ОЛМИНЕЯ»      ЗАО «ОЛМИНЕЯ»  
**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**  
 109044 г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 1 ОГРН 1027700274296 ИНН 77-0237915 КПП 770301001, тел. 7 (495) 669 70 31

Исх. № 2024  
 От «24» января 2018

Первому заместителю директора  
 Административно-хозяйственного управления  
 – филиала ОАО «Российские железные дороги»  
 Кучерову В.И.

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИНДЕКСАЦИИ**

Уважаемый Вячеслав Николаевич!

Между ЗАО «ОЛМИНЕЯ» (далее – Арендодатель) и ОАО «Российские железные дороги» (далее – Арендатор) заключен Договор № 7144 от 24 июля 2012 г. (далее – Договор аренды) аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная д. 10 корп. 2.

В соответствии с пунктом 3.1.5 Договора аренды, настоящим уведомляем Вас об увеличении с «01» февраля 2018 года постоянной части арендной платы на величину индекса потребительских цен, опубликованному на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации на 2018 год (ссылка на страницу сайта: [http://www.gostat.ru/ru/indicat/price/price\\_index/2018/02/1001](http://www.gostat.ru/ru/indicat/price/price_index/2018/02/1001)), в именован на 4 (четыре) процента. Надеемся на дальнейшее успешное и оперативное взаимодействие между нашими компаниями.

Генеральный директор  
 ЗАО «ОЛМИНЕЯ»



Г.К. Корольев

ЗАО «ОЛМИНЕЯ»      ЗАО «ОЛМИНЕЯ»  
**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**  
 109044 г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 1 ОГРН 1027700274296 ИНН 77-0237915 КПП 770301001, тел. 7 (495) 669 70 31

Исх. № 002  
 От «30» января 2018  
 На Вх. № 002  
 От «29» января 2018

Первому заместителю директора  
 Административно-хозяйственного управления  
 – филиала ОАО «Российские железные дороги»  
 Кучерову В.И.

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИНДЕКСАЦИИ**

Уважаемый Вячеслав Николаевич!

Между ЗАО «ОЛМИНЕЯ» (далее – Арендодатель) и ОАО «Российские железные дороги» (далее – Арендатор) заключен Договор № 7144 от 24 июля 2012 г. (далее – Договор аренды) аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная д. 10 корп. 2.

В ответ на Ваше письмо Исх. № 303/АХУ от 29.01.2018 г. настоящим ЗАО «ОЛМИНЕЯ» сообщает о согласии на предложенный размер индексации. В соответствии с пунктом 3.1.5 Договора аренды, настоящим уведомляем Вас об увеличении с «01» февраля 2018 года постоянной части арендной платы на величину индекса потребительских цен, в именован на 3,7 (три целых и семь десятых) процента. Надеемся на дальнейшее успешное и оперативное взаимодействие между нашими компаниями.

Генеральный директор  
 ЗАО «ОЛМИНЕЯ»



Г.К. Корольев



**ЗАО «ОЛМИНЕЯ» О Л М И Н Е Я ЗАО «OLMINEIA»  
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

105066 г. Москва, ул. Мясной бульвар, д. 25, стр. 2 ОГРН: 10276014294 ИНН: 7704224635 КПП: 7701010101, тел. 8 (495) 686 70 31

Исх. № 056  
От «24» января 2018

Первому заместителю директора  
Административно-хозяйственного управления  
– филиала ООО «Российские железные дороги»  
Кучерову В.Н.

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИНДЕКСАЦИИ**

Уважаемый Вячеслав Николаевич!

Между ЗАО «ОЛМИНЕЯ» (далее – Арендодатель) и ОАО «Российские железные дороги» (далее – Арендатор) заключен Договор № 7144 от 24 июля 2012 г. (далее – Договор аренды) аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная д. 10 корп. 2.

В соответствии с пунктом 3.1.5 Договора аренды, настоящим уведомляем Вас об увеличении с 01.01 февраля 2019 года постоянной части арендной платы на величину индекса потребительских цен, опубликованного на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации на 2019 год (ссылка на страницу сайта: [http://rosstat.gov.ru/shares/actu/actu\\_ostoiw/index/2016341103](http://rosstat.gov.ru/shares/actu/actu_ostoiw/index/2016341103)), а именно на 4,3 (четыре целых три десятых) процента.

Надеемся на дальнейшее успешное и оперативное взаимодействие между нашими компаниями.

Генеральный директор  
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»



Г.К. Королев

*Handwritten signature of G.K. Korolev*

**СПРАВКА  
по расходам за 2018 год  
Объектов недвижимого имущества ЗАО «ОЛМИНЕЯ»**

Данные о расходах по содержанию объектов по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 (руб. без НДС)

Полномоченные статьи	2018	Примечание
Постоянные расходы	14 437 519,44	
Техническое обслуживание	315 239,54	
Страховые взносы	18 914 849,00	
Налог на имущество		
Переменные расходы	3 966 891,42	контингентуется Арендатором
Коммунальные расходы	242 420,84	
Техническое обслуживание	37 086 839,84	
Итого		

Данные о расходах по содержанию объектов по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп. 2 (руб. без НДС)

Полномоченные статьи	2018	Примечание
Постоянные расходы	4 154 071,46	
Техническое обслуживание	144 414,90	
Страховые взносы	6 089 603,00	
Налог на имущество		
Переменные расходы	3 081 474,49	контингентуется Арендатором
Коммунальные расходы	170 716,04	
Техническое обслуживание	12 641 986,47	
Итого		

Главный бухгалтер  
ЗАО «Олминея»



О.В. Благодорова



Федеральная регистрационная служба

**ВЫПИСКА**

из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_

*Петровской Елены Владимировны*

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

Саморегулируемая организация \_\_\_\_\_ *Некоммерческое*  
*партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ*

*ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ*

(полное наименование организации, юридический адрес)

*МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»*

*г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2*

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков

« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор

*С.В. Васильев*

Федеральной регистрационной службы \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

*12 июля 2007 г.*

(дата)





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

**Попов Игорь Александрович**

ИНН 292500665578

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

**3237-18**

ДАТА ВЫДАЧИ

06.09.2018

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 06.09.2018, регистрационный номер 2095 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

### Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 008018-3 от 29.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2021

Номер 003160-1 от 07.02.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.02.2021



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Идентификационный номер: 118

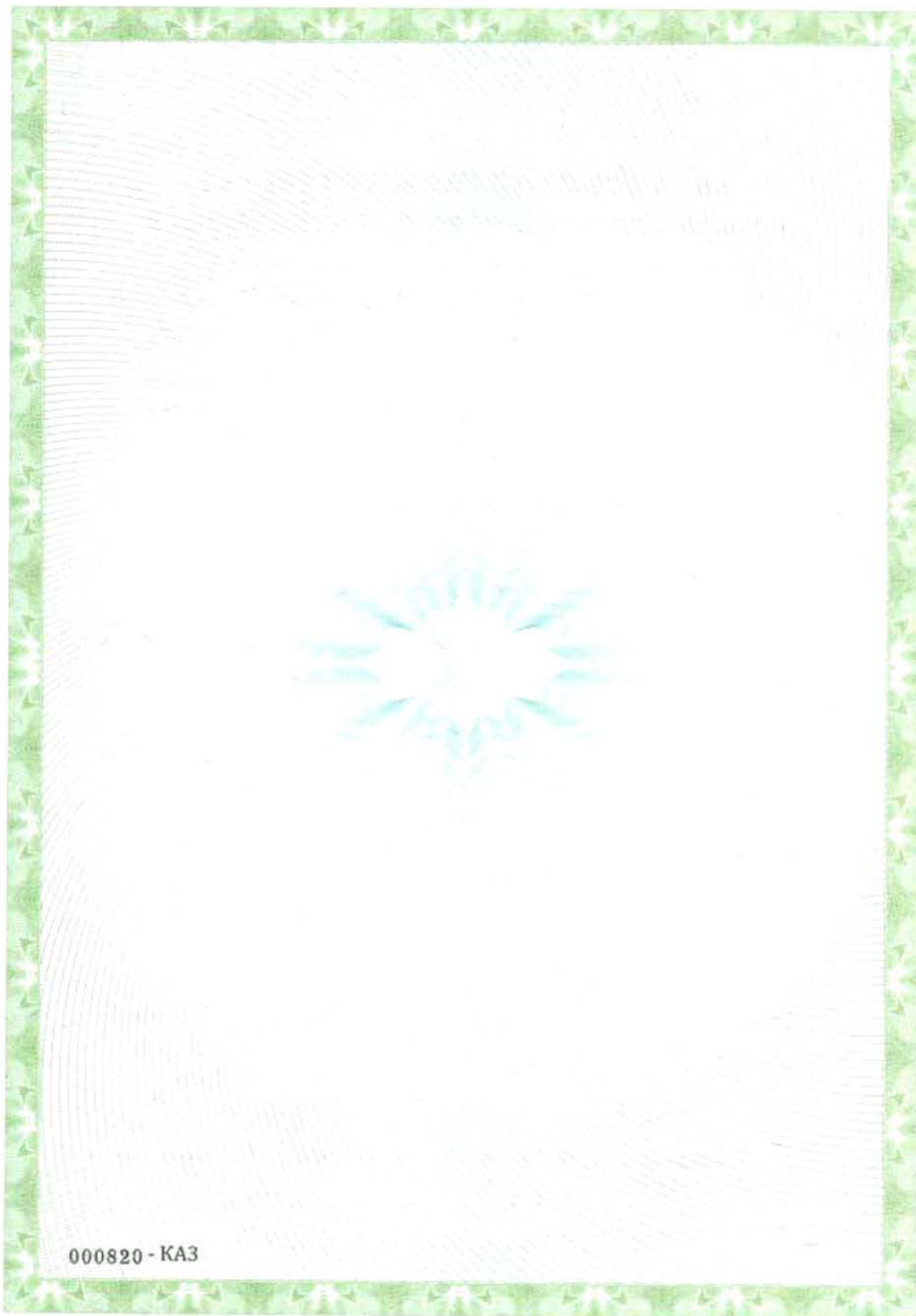


Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская









Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 180005 - 035 - 000206**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Страхователь: Попов Игорь Александрович**  
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А  
Паспорт РФ 11 02 831577  
Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирный Архангельской области.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

**Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 608624**  
Дата выдачи: 03.07.2010 г.  
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

**Объектом страхования** по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.



**Страховым случаем** является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
/И.А. Попов/	Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г.
	Телефон: 737-03-30, доб. 108
	
	/О.А. Аракелова/
	М.П.
	Полис оформлен Ю.Ю. А.В.

Дата выдачи полиса: 04.12.2018 г.



Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 180005-035-000208**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»**  
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019  
ИНН 5034011713  
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)  
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д. 13  
к/с 30101810345250000266  
БИК 044583266, ОКПО 73058527

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 180005-035-000208 от 04 декабря 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 180005-035-000208 от 04 декабря 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>М.П. /Г.Р. Юрьева/</p> <p>Полис оформлен: Юзов А.В. Дата выдачи полиса: 04.12.2018 г.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>М.П. /P.С. Луценко/</p>
---	--

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 375 (Триста семьдесят пять) страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко