



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0740/18-2 ОТ 26.06.2020 Г.

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

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	14
3.2. Местоположение объекта оценки	19
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
3.4. Классификация недвижимого имущества	32
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	32
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	34
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	40
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	41
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки.....	45
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2020 г.	46
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	48
5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2020 г.	50
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
6.1. Основные положения и терминология	65
6.2. Классификация основных средств	67
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	69
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	70
6.5. Этапы проведения оценки.....	72
6.6. Характеристика подходов к оценке	73
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	78
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	80
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	80
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	80
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	98
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	104
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	104
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	104

8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода	113
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	115
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	115
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	117
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	119
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

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

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

Основание для оказания услуг Исполнителем

Задание на оценку №2 от 11.06.2020 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" и АО "НЭО Центр"

Дата составления Отчета	26.06.2020 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-СО-0740/18-2
Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	975 000 000 (Девятьсот семьдесят пять миллионов) руб.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении затратного подхода (без учета НДС 20%)	Не применялся
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении сравнительного подхода (без учета НДС 20%)	1 278 532 000 (Один миллиард двести семьдесят восемь миллионов пятьсот тридцать две тысячи) руб.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении доходного подхода (без учета НДС 20%)	1 608 556 000 (Один миллиард шестьсот восемь миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (округленно) (без учета НДС 20%)	1 443 544 000 (Один миллиард четыреста сорок три миллиона пятьсот сорок четыре тысячи) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей расчета стоимости чистых активов фондов в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

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

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

	<p>10. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>11. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>12. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>13. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"
Ограничения(обременения) указанных прав	Доверительное управление, аренда
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) в иных целях
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
Дата оценки	26.06.2020 г.
Срок проведения оценки	11.06.2020 г. — 26.06.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору, рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение. 4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда. 5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Управляющей компании и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 6. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.
- В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

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

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00019/19 от 20.11.2019 г. Срок действия полиса: с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00014/20 от 27.05.2020 г. Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;

	Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 12 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" ОГРН 1057749282810, дата присвоения ОГРН: 29.11.2005 г., ИНН 7722563196, КПП 770901001
Место нахождения Заказчика	Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт. 8, пом. I, ком. 1,3-7

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

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

**Исполнительный директор
АО "НЭО Центр"**



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
1	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456; выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 г.	3 219,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 г.	77:04:0001005:5456	524 914 500
2	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775; выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.	1 807,80	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегapolis" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.	77:01:0003018:2775	284 404 000
3	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:010003018:2776; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	1 806,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегapolis" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:2776	284 215 500
4	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	1 804,90	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Мегapolis" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:2777	283 948 000
5	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	11,70	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4047	1 841 500
6	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	86,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4181	7 867 500
7	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый	39,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4192	3 587 500

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
	№77:01:0003018:4192; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.		Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"				
8	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4202	7 065 500
9	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	48,50	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4182	4 416 000
10	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	207,30	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4197	18 875 500
11	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	83,10	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4178	7 567 000
12	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	11,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4180	1 055 500
13	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	151,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФН "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4190	13 786 000
Итого:		9 355,40					1 443 544 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 17.06.2020 г.: 6,63%¹.
2. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19, официально объявленным ВОЗ пандемией. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
4. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)" при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды — удовлетворительное.
5. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
7. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
8. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерных сооружений и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
9. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.

¹ <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>

10. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
11. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
12. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости оцениваемых объектов Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
13. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в настоящем Отчете, в рамках оказания услуг по договору на оказание услуг (далее — Договор), рассматривалась Исполнителем как достоверная.
14. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
15. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копии технических и правоудостоверяющих документов на оцениваемое имущество представлены в Приложении 3 к Отчету).
16. В соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, на дату оценки оцениваемые объекты имеют обременение в виде доверительного управления в пользу ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" (ИНН:7722563196). В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.
17. По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Общая информация из договоров аренды приведена в табл. 3.4. Отчета.

Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой

недвижимости г. Москвы², арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного типа объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

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

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

19.В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость оцениваемых объектов определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость объекта оценки.

20.Осмотр оцениваемых объектов был произведен представителем Исполнителя 17.12.2019 г. При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (26.06.2020 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость оцениваемых объектов.

21.Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Задаанием на оценку №2 от 11.06.2020 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г., заключенным между АО "НЭО Центр" и ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", объектом оценки являются:

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

Общие сведения об оцениваемых помещениях представлены в таблице ниже.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях

№ п/п	Вид объекта	Номер помещения	Адрес объекта	Кадастровый номер	Правоудостоверяющие документы	Правоустанавливающие документы	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб. (без учета НДС)	Текущее использование	Этаж расположения	Площадь объекта, кв. м	Кол-во м/м, шт.
1	Нежилое помещение	этаж 6: пом. XXI ком. 1-28, этаж 7: пом. XXII ком. 1-27, этаж 8: пом. XXIII ком. 1-30, этаж 9: пом. XXIV ком. 1-42	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:5456	Выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2019 г.	360 000 000,00	административное	Этаж № 6, 7, 8, 9	3 219,10	—
2	Нежилое помещение	пом. II	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2775	Выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	190 176 313,53	административное	Этаж № 2	1 807,80	—
3	Нежилое помещение	пом. II	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2776	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	190 050 408,02	административное	Этаж № 3	1 806,60	—
4	Нежилое помещение	пом. II	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2777	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	189 870 794,56	административное	Этаж № 4	1 804,90	—
5	Нежилое помещение	этаж 1: пом. I ком. 2	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4047	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	1 230 880,46	бытовое	Этаж № 1	11,70	—
6	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 280, 282, 284, 286, 287, 288	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4181	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	4 852 204,72	машино-место	Подвал №0	86,40	6
7	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 198, 200, 202	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4192	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	2 426 542,59	машино-место	Подвал №0	39,40	3
8	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4202	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	6 469 606,30	машино-место	Подвал №0	77,60	8
9	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 156, 160, 163, 168, 170	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4182	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	4 043 944,17	машино-место	Подвал №0	48,50	5
10	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4197	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	11 321 811,02	машино-место	Подвал №0	207,30	14
11	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 155, 159, 162, 165, 166, 167	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4178	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	4 852 204,72	машино-место	Подвал №0	83,10	6

№ п/п	Вид объекта	Номер помещения	Адрес объекта	Кадастровый номер	Правоудостоверяющие документы	Правоустанавливающие документы	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб. (без учета НДС)	Текущее использование	Этаж расположения	Площадь объекта, кв. м	Кол-во м/м, шт.
12	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 150	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4180	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	809 141,02	машино-место	Подвал №0	11,60	1
13	Нежилое помещение	подвал: пом. I ком. 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4190	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019 г.	8 896 148,89	машино-место	Подвал №0	151,40	11
ИТОГО							975 000 000,00			9 355,40	54

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях (окончание)

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

№ п/п	Вид объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правообладатель объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.	Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права (Росреестр)
4	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II	77:01:0003018:2777	1 804,90	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	223 190 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77:01:0003018:2777-77/011/2019-9 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление) № 77-77-11/001/2014-117 от 27.02.2014 г. (Аренда)
5	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4047	11,70	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	1 830 000,00	Доверительное управление	№ 77:01:0003018:4047-77/011/2019-6 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
6	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4181	86,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	7 210 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4181-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
7	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4192	39,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	3 290 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4192-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
8	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4202	77,60	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	6 470 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4202-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
9	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4182	48,50	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании	4 050 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4182-77/011/2019-4

№ п/п	Вид объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правообладатель объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.	Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права (Росреестр)
						данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
10	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4197	207,30	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	15 910 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4197-77/011/2019-4 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
11	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4178	83,10	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	6 930 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4178-77/011/2019-4 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
12	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4180	11,60	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	970 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4180-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
13	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24	77:01:0003018:4190	151,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	11 620 000,00	Доверительное управление, аренда	№ 77-77-11/012/2014-327 от 06.11.2014 г. (Аренда) № 77:01:0003018:4190-77/011/2019-2 от 28.10.2019 г. (Доверительное управление)
ИТОГО				9 355,40			1 018 139 558,65		

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

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

Краткая характеристика Юго-Восточного административного округа³

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

Он занимает территорию в 12 334 га (11% территории города). Численность населения округа составляет более 1,4 млн человек (11,19% населения Москвы). Из них порядка 72% жителей округа — трудоспособное население, около 18% — дети в возрасте до 18-ти лет и 10% — пенсионеры.

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

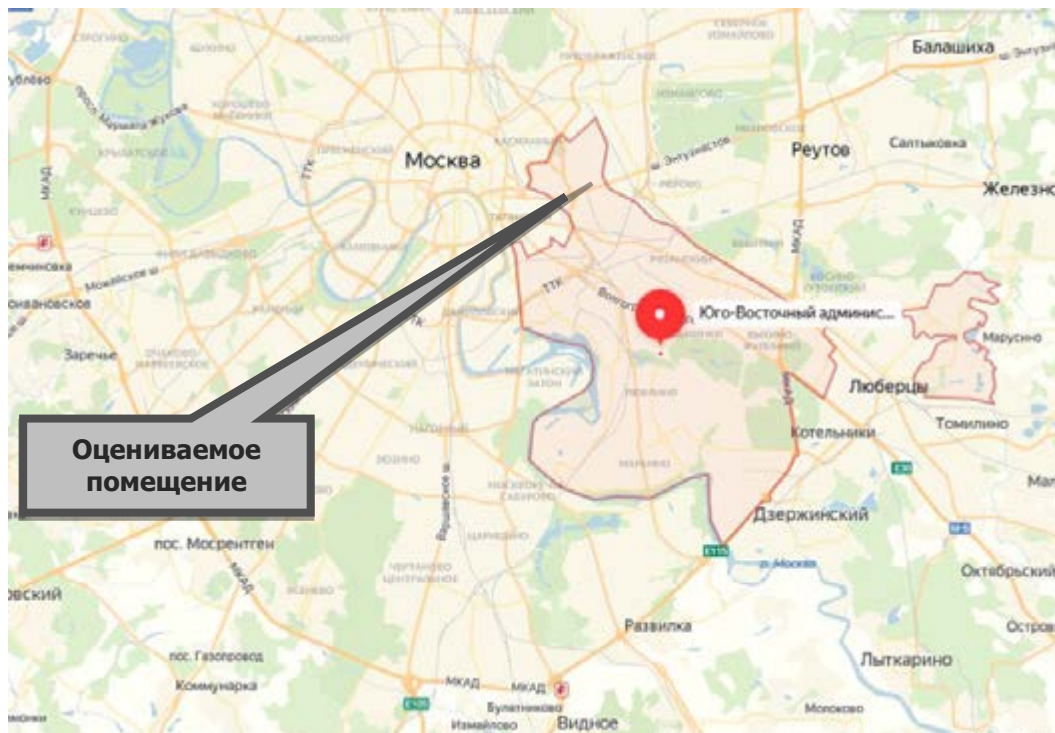
Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал. На территории ЮВАО расположено 9 промышленно-коммунальных зон, занимающих порядка 29% его территории: №23 "Серп и Молот", №24 "Карачарово", №25 "Волгоградский проспект", №26 "Южный порт", №56 "Грайвороново",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

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

Крупнейший по площади — Печатники, а наименьший — Южнопортовый.

В ЮВАО проходят крупные транспортные магистрали – Рязанский и Волгоградский проспекты, участок шоссе Энтузиастов. По территории округа проходят автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты. Из скоростного транспорта в округе расположены участки Таганско-Краснопресненской и Люблинско-Дмитровской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро "Авиамоторная" Калининско-Солнцевской линии метро. В 2018-2019 гг. планируется запустить Кожуховскую линию метро и Третий пересадочный контур. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направления МЖД.

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный_административный_округ; <http://uvao.mos.ru/>

Рисунок 3.1. Карта Юго-Восточного административного округа

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика района Лефортово⁴

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

Численность проживающего здесь населения составляет 95 343 человек (на 01.01.2019 г.). Площадь района — 906 га, 65 % территории — промышленная зона, на которой расположено 52 крупных предприятия, 10 ВУЗов, более 30 НИИ и КБ. Среди наиболее крупных — АО "Серп и молот", АО "Москабельмет", вагоноремонтный завод им. Войтовича, ВУЗы: Московский энергетический институт, МТУ СИ, научно исследовательские центры: НИИ КП, НИИ ПА, НПО "Альтаир" и др. Население района — свыше 82 тыс. человек. На территории района расположены ценные объекты историко-культурного наследия: Екатерининский дворец, Лефортовский парк, церковь Петра и Павла и др.

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

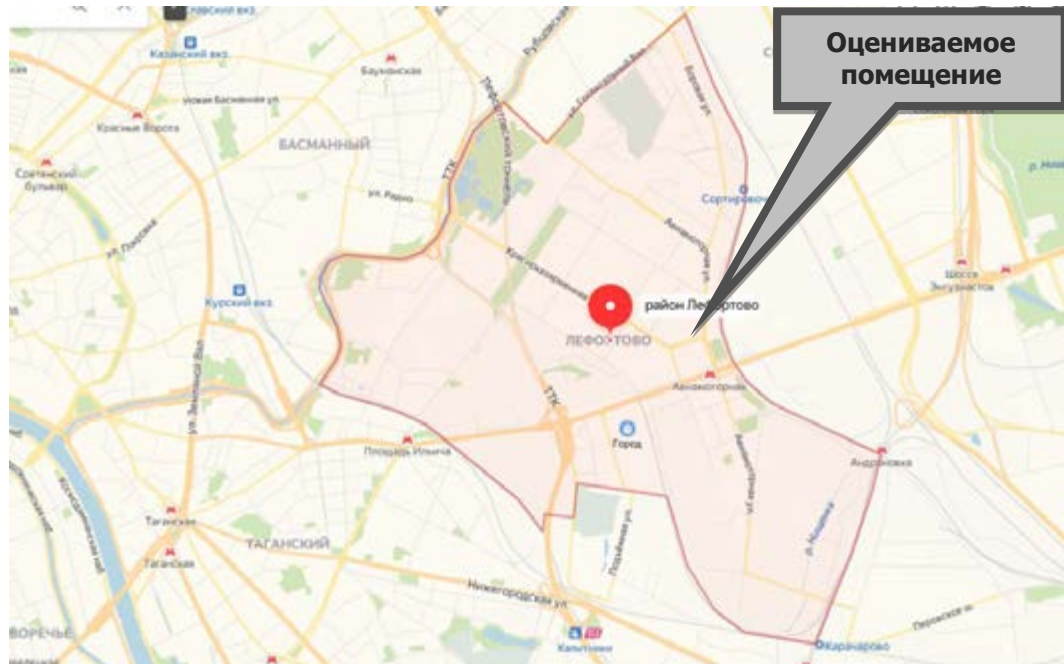
В районе Лефортово находится одна станция метрополитена "Авиамоторная" Калининской линии и четыре железнодорожных станций Московской железной дороги — платформа "Сортировочная", платформа "Новая" Казанского направления; станция "Андроновка" Малого кольца и платформа "Серп и Молот" Горьковского направления.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

⁴ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Лефортово_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Лефортово_(район_Москвы)); <http://mosopen.ru/region/lefortovo/history>;
<http://street.mostop.ru/yugo-vostochnyj-okrug/rajon-lefortovo.html>; <https://www.moscowmap.ru/okruga/yuvao/lefortovo.html>;
<https://uvao.mos.ru/districts/lefortovo/>

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

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

Рисунок 3.2. Карта района Лефортово



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика Центрального административного округа⁵

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

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

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

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

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

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

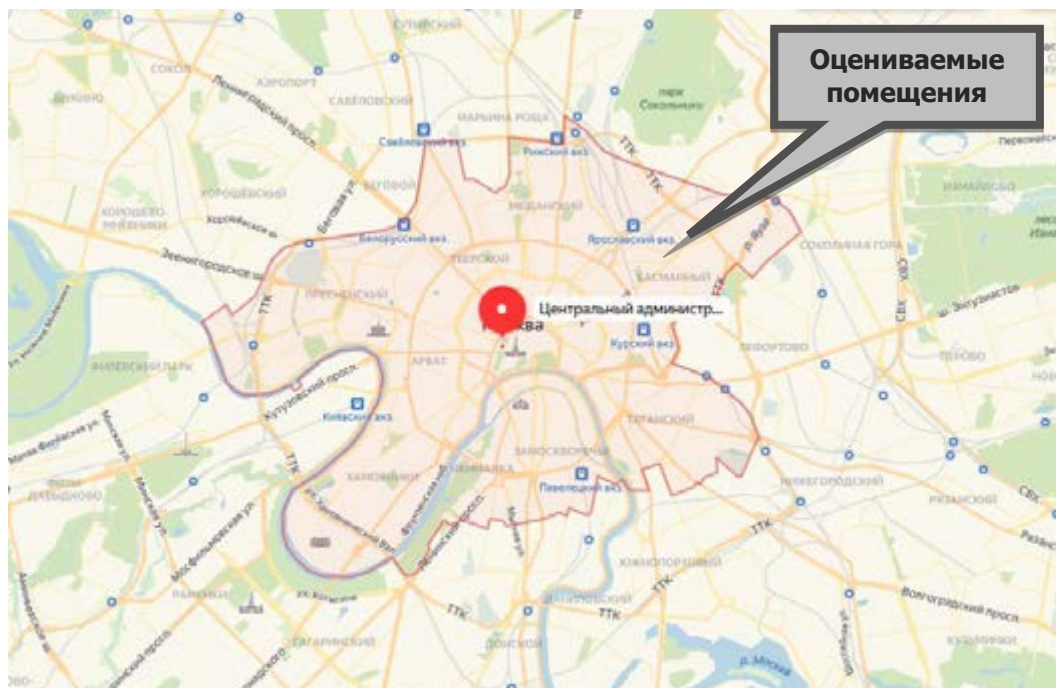
дума, Городская дума, Мэрия Москвы, Госкомстат, ФСБ и др.). Здесь размещаются крупнейшие коммерческие, финансовые и предпринимательские структуры. Около 1/4 всех занятых в Москве работает на предприятиях и в организациях ЦАО, 1/5 часть — работники культуры и искусства и еще 1/5 — связисты города.

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

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

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

Рисунок 3.3. Карта Центрального административного округа



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика Басманного района⁶

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

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

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

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

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

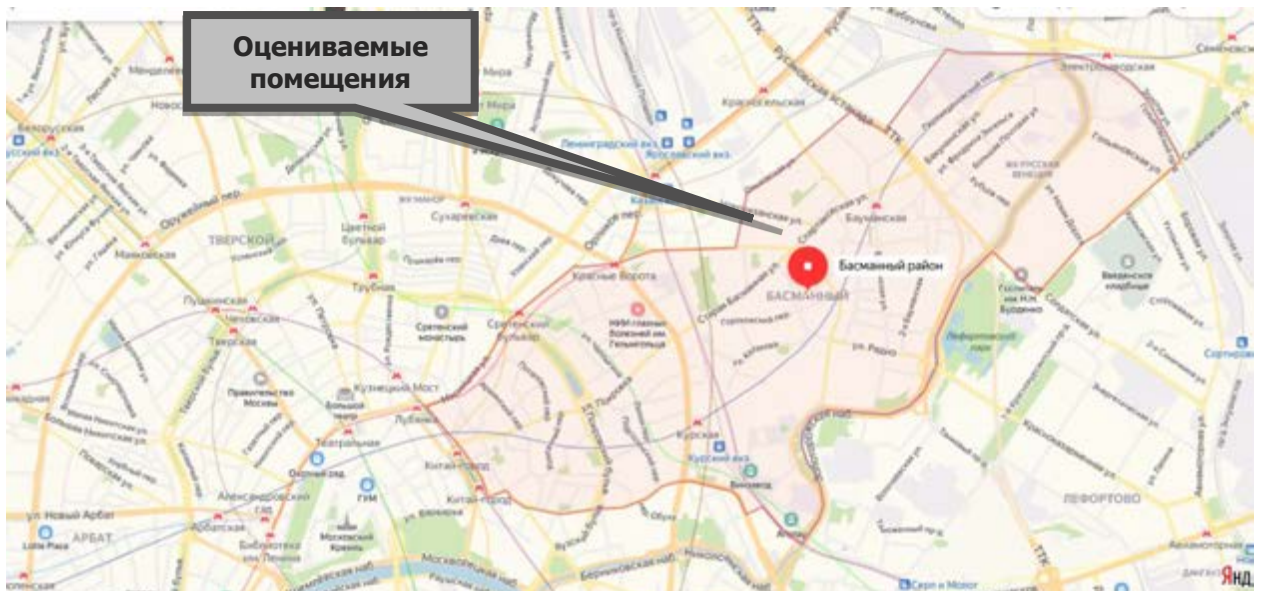
Общая площадь зеленых насаждений Басманного района составляет почти 75 га: это Покровский бульвар, Чистопрудный бульвар, Сад имени Н. Э. Баумана, Милютинский сад, Усадьба Разумовского на Яузе, Морозовский сад, а также сады Первого военного госпиталя, где сейчас находится Главный военный клинический госпиталь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

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

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

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

Рисунок 3.4. Карта Басманного района



Источник: <http://maps.yandex.ru>

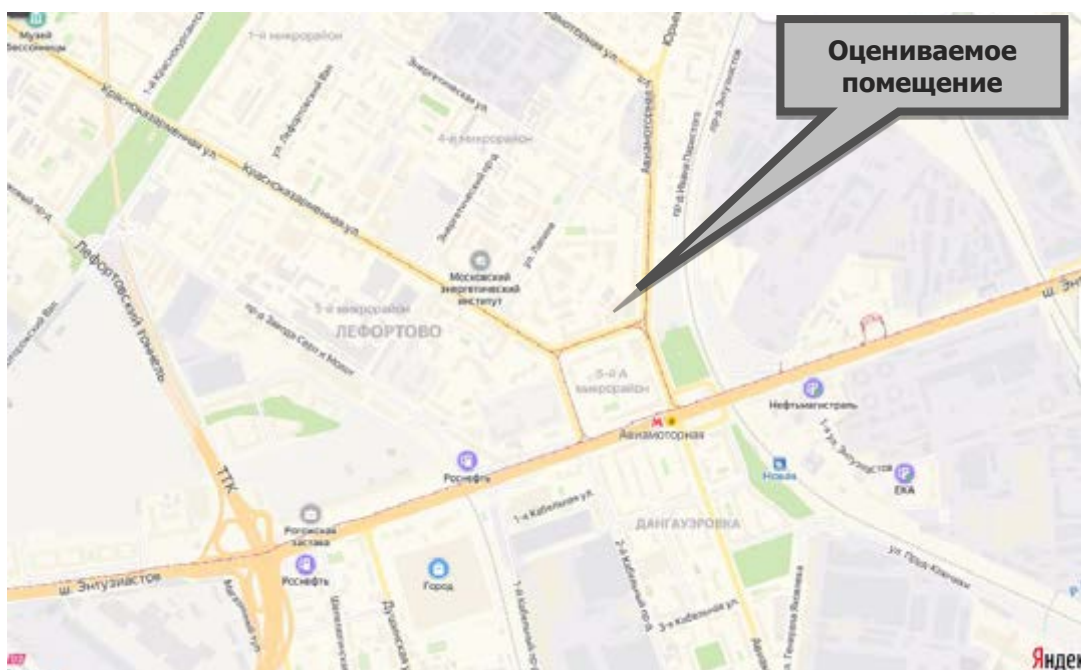
Характеристики местоположения оцениваемых объектов приведены в таблице ниже (Таблица 3.2). Местоположение оцениваемых объектов на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.5 — Рисунок 3.8).

Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Басманный
	м. "Авиамоторная"	м. "Бауманская"
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая	Жилая и коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка многоугольная, рельеф участка спокойный	Форма участка многоугольная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен теплоснабжением, водоснабжением и канализацией	Участок обеспечен теплоснабжением, водоснабжением и канализацией
Транспортная доступность	Хорошая:	Хорошая:
	близость к основным транспортным магистралям — ТТК (1 700 м);	близость к основным транспортным магистралям — Садовое кольцо (1 700 м);
	4 минуты пешком до станции м. "Авиамоторная"; 1-2 мин. пешком до остановок общественного транспорта "Метро Авиамоторная (ул. Красноказарменная)" и "Лефортовский рынок"; удобный подъезд и транспортное сообщение.	13 минут пешком до станции м. "Бауманская"; 2 мин. пешком до остановки общественного транспорта "2-й троллейбусный парк"; удобный подъезд и транспортное сообщение.
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки, точечная	Высокая плотность застройки, точечная
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на офисные здания и помещения	Район отличается высоким уровнем спроса на офисные здания и помещения
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

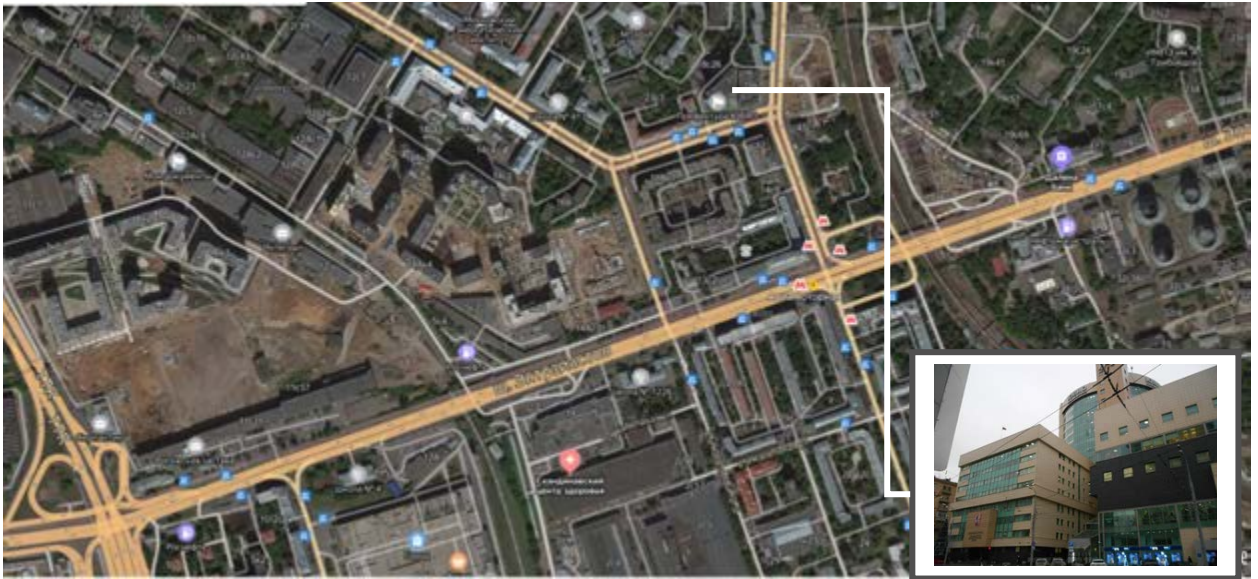
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



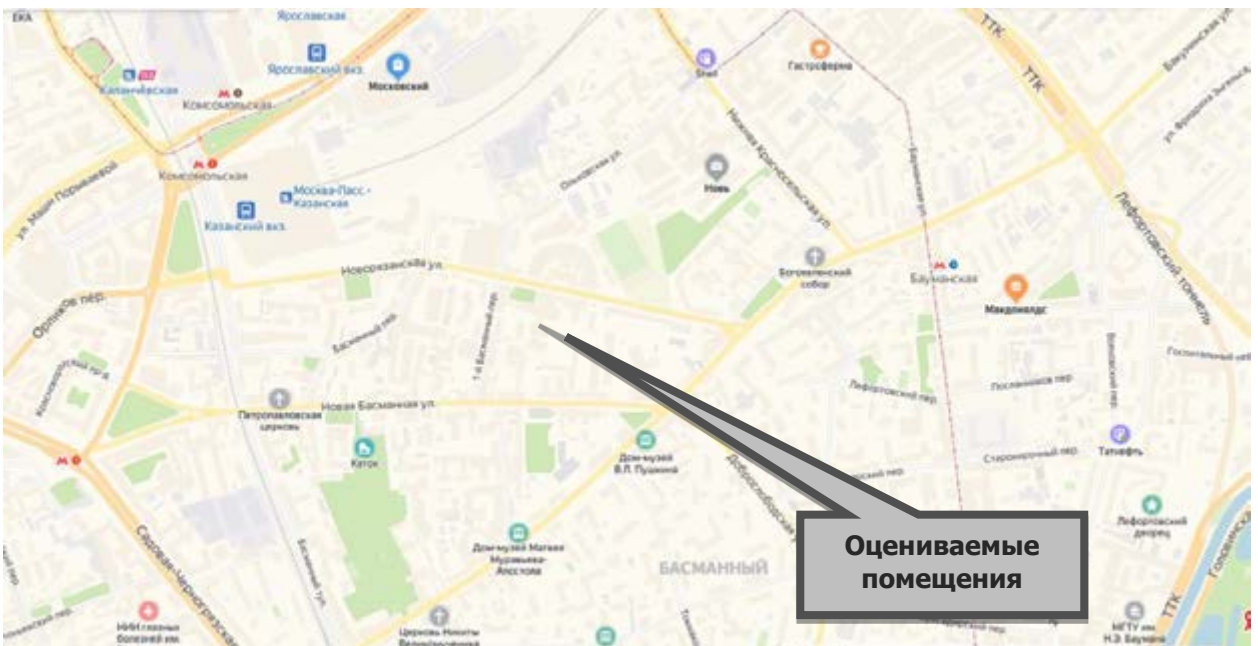
Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.6. Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы (вид со спутника)



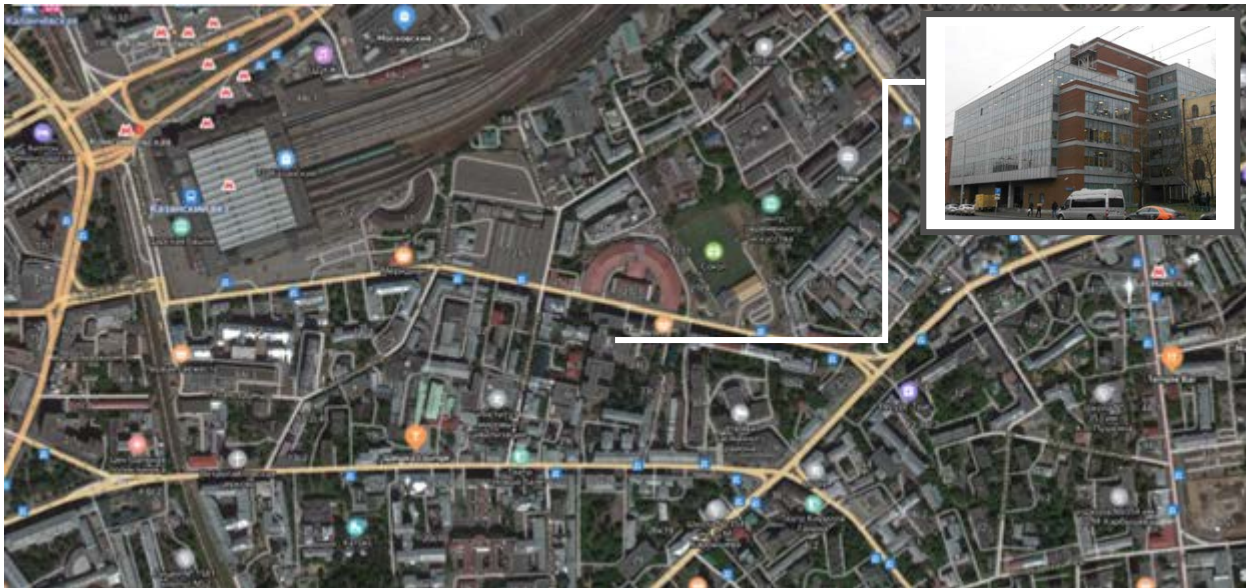
Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

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

Местоположение оцениваемых объектов характеризуется высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

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

Выводы из анализа характеристик оцениваемых объектов

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

Основные преимущества местоположения оцениваемых объектов:

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

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

- справка о балансовой (первоначальной) стоимости объектов недвижимого имущества, исх. №6/н от 26.06.2020 г.;
- справку б/н от 26.06.2020 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды;
- копию уведомления об индексации №1135/09 от 23.12.2019 г.;
- копию уведомления об индексации №1136/09 от 23.12.2019 г.;
- копию уведомления об индексации №1137/09 от 23.12.2019 г.
- информацию о величине расходов на содержание имущества за 2018 г. - 2019 г.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

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

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемые помещения зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъект права: собственниками оцениваемых помещений являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

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

Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы⁷, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного типа объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

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

На основании данных технической документации и произведенного визуального осмотра оцениваемых помещений Исполнителем сделан вывод о том, что в помещениях выполнен стандартный ремонт. Внешний вид зданий, в которых расположены оцениваемые помещения, и состояние отделки оцениваемых помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета

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

(Таблица 3.7). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых помещений и зданий, в которых они расположены, приведены в таблице ниже (Таблица 3.3).

Таблица 3.3. Описание физических свойств объекта оценки

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

Наименование	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д- 24
Функциональное использование площадей объекта оценки		
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	3 219,10	5 419,30
– площадь бытовых помещений, кв. м	0,00	11,70
– площадь машино-мест, кв. м	0,00	705,30
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Внутреннее инженерное оборудование		
Отопление	+	+
Водоснабжение	+	+
Канализация	+	+
Электроосвещение	+	+
Система пожарной сигнализации	+	+
Радио	+	+
Телефон	+	+
Телевидение	+	+
Охрана здания и прилегающей территории	+	+

Источник: копии предоставленных Заказчиком документов, визуального осмотра Исполнителя

Общие сведения об оцениваемых помещениях приведены в табл. выше (Таблица 3.1).

Инженерное обеспечение

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

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

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

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

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

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

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

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

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

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

Таблица 3.4. Реестр арендаторов

№ п/п	Адрес	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Ставка АП руб./кв. м/год, без НДС	Индексация				Начало индексации в соответствии с договором (№ месяца)	Примечание
						2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г. (прогноз)		
1	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	3 219,1	24.07.2012	23.07.2027	21 186,44	3,7%	4,3%	3,53%	4,0%	2	<p>Коммунальные расходы не включены в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно.</p> <p>Эксплуатационные расходы включены в арендную плату:</p> <ul style="list-style-type: none"> • текущий ремонт и поддержание здания (за исключением Помещений) в надлежащем состоянии, уборка, освещение, теплоснабжение, оборудование мест общего пользования; • эксплуатация, текущий ремонт и обслуживание инженерных сетей и оборудования в местах общего пользования Здания, в том числе системы кондиционирования и вентиляции, ремонт и регулировка оконных рам; • уборка и вывоз снега (в том числе с кровли Здания), посыпание солью и/или песком и/или иными реагентами дорог, проездов, проходов, расположенных на прилегающей к Зданию территории; • услуги по уборке, хранению, утилизации и вывозу мусора и отходов (снега), поддержание их в аккуратном состоянии, за исключением мест складирования мусора и отходов, обслуживающих исключительно Помещения; • предоставление услуг, касающихся общего управления, администрирования, безопасности, содержания и охраны Здания и прилегающей территории; • электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация, организация пропускного режима в Здании, аренда кабельных линий системы связи и кабельных колодцев, эксплуатация межэтажных дверей; • расходы на техническое обслуживание, аварийные работы и ремонт лифтов; • расходы на обслуживание ТП;

№ п/п	Адрес	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Ставка АП руб./кв. м/год, без НДС	Индексация				Начало индексации в соответствии с договором (№ месяца)	Примечание
						2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г. (прогноз)		
2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	5 419,3	30.12.2013	10.12.2028	21 186,44	3,7%	4,3%	3,53%	4,0%	2	<ul style="list-style-type: none"> расходы на обслуживание узла учетной тепловой энергии; функционирование в Помещениях систем холодного и горячего водоснабжения, энергоснабжения, водоотведения и отопления, арматуру и сантехническое оборудование. <p>Коммунальные расходы не включены в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно.</p> <p>Эксплуатационные расходы включены в арендную плату:</p> <ul style="list-style-type: none"> эксплуатационные расходы Арендодателя на содержание систем жизнеобеспечения Мест общего пользования, обслуживание и эксплуатацию прилегающей территории.
		705,3	09.09.2014	05.11.2029	11 739,52	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	1	Коммунальные и эксплуатационные расходы не включены в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно.

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Xв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{окос}} - \text{Xв}) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{H}_{\text{ЕНАО}} - \text{Xв}) \times \text{V}_{\text{ЕНАО}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Xв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные в административном здании.

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

Таблица 3.5. Определение срока полезной службы зданий, в которых расположены оцениваемые объекты

Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10	6 136,30
Год постройки/реконструкции	2005	2011
Хронологический возраст	15	9
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45	45
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	30	36
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65	65

Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	50	56
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	—	—
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	—	—
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	55	55
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	40	46

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

Таблица 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий	Комментарий
Оцениваемый объект	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24.
Дата проведения визуального осмотра	17.12.2019	17.12.2019
Представитель Исполнителя	Крестина Е.А. — представитель АО "НЭО Центр"	Крестина Е.А. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель на объекте	Амоскин А.А. — ведущий инженер	—
Текущее использование объекта оценки	Оцениваемые помещения используется в соответствии с функциональным назначением	Оцениваемые помещения используется в соответствии с функциональным назначением
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки представлены в Приложении 6 к Отчету	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки представлены в Приложении 6 к Отчету
	Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также на данных проведенного визуального осмотра	Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также на данных проведенного визуального осмотра

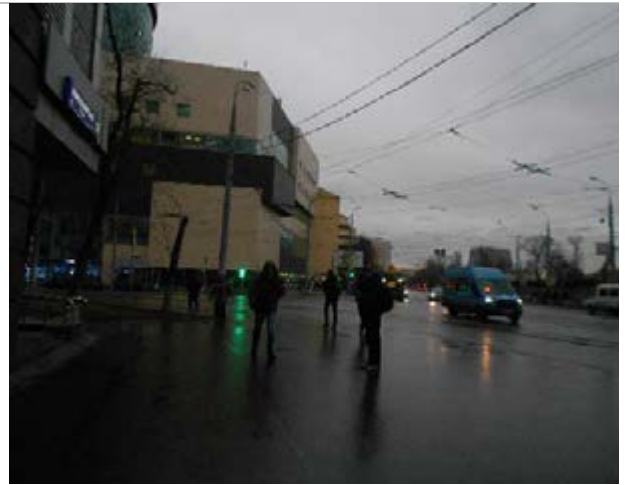
Источник: данные визуального осмотра

Допущение. Осмотр оцениваемых объектов был произведен представителем Исполнителя 17.12.2019 г. При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (26.06.2020 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость оцениваемых объектов.

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



Фотография 1. Внешний вид здания



Фотография 2. Внешний вид здания



Фотография 3. Внешний вид здания



Фотография 4. Входная группа



Фотография 5. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



Фотография 6. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



Фотография 7. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



Фотография 8. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



Фотография 9. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 10. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 11. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 12. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 13. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 14. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 15. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 16. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 17. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж



Фотография 18. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж



Фотография 19. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж



Фотография 20. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

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



Фотография 21. Внешний вид здания



Фотография 22. Внешний вид здания



Фотография 23. Входная группа



Фотография 24. Внешний вид здания



Фотография 25. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



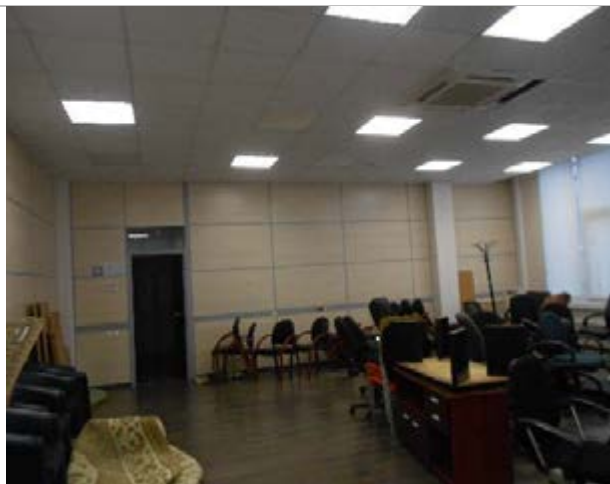
Фотография 26. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



Фотография 27. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



Фотография 28. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



Фотография 29. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



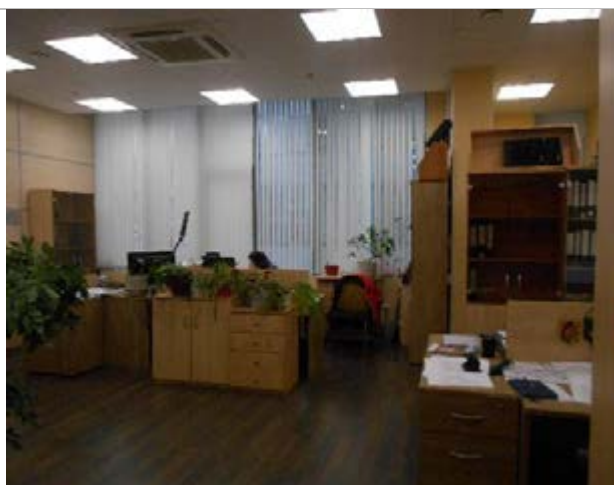
Фотография 30. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



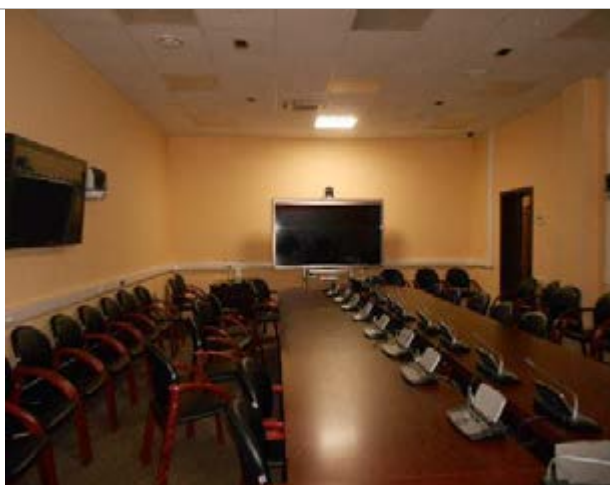
Фотография 31. Внутреннее состояние помещений — 4 этаж



Фотография 32. Внутреннее состояние помещений — 4 этаж



Фотография 33. Внутреннее состояние помещений — 4 этаж



Фотография 34. Внутреннее состояние помещений — 4 этаж

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

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

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

В соответствии с аналитическим порталом Statirelt¹¹ срок ликвидности административных (офисных) помещений и зданий варьируется в диапазоне от 4 до 11 мес. (в зависимости от местоположения, общей площади, состояния и т. д.).

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок реализации равным 7 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке нежилых офисных помещений г. Москвы, объект оценки является низколиквидным.

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

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

¹¹ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2137-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2020-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений является продолжение их текущего использования: в качестве помещений офисного назначения

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

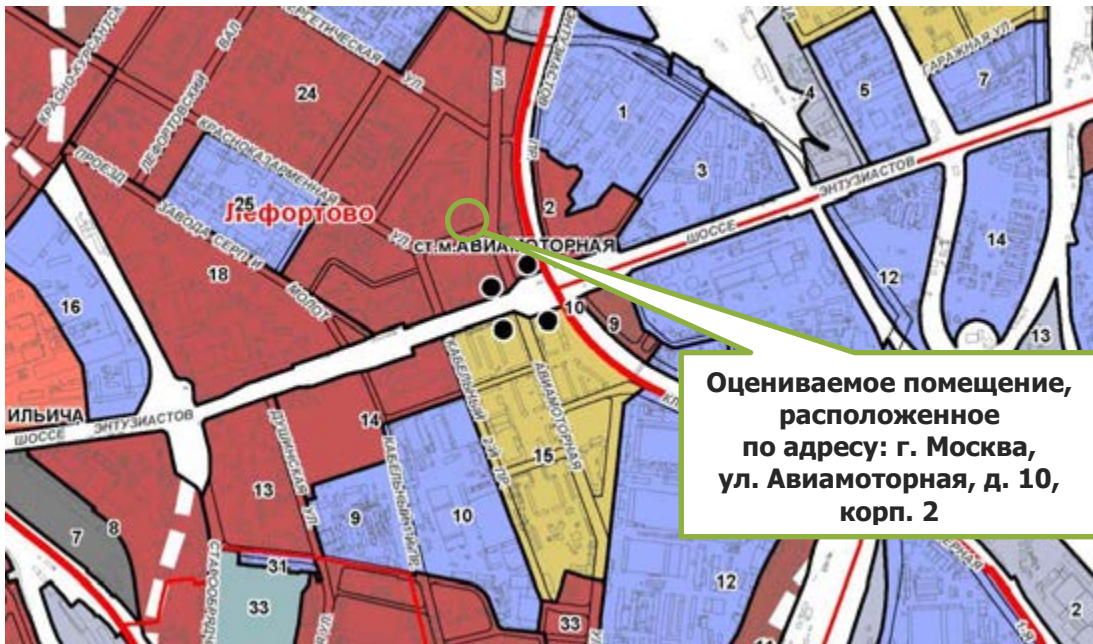
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемыми земельными участками понимается земельные участки в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Москвы территория участков, на которых расположены здания, в которых размещены оцениваемые помещения, отнесена к многофункциональной общественной зоне. Расположение земельных участков под зданиями, в которых расположены оцениваемые помещения, на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рис. 4.1-4.2.</p> <p>Согласно данным публичной кадастровой карты, земельные участки предназначены:</p> <ul style="list-style-type: none"> • для объектов общественно-делового значения; • для эксплуатации помещений в здании под административные цели. <p>Расположение земельных участков под оцениваемыми объектами на кадастровой карте приведено на рисунках 4.3-4.4.</p> <p>Таким образом, с точки зрения юридической правомочности на данных земельных участках возможно строительство объектов административного назначения. Строительство объектов жилой недвижимости законодательно запрещено и далее не рассматривается.</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участков ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка в качестве земельного участка для эксплуатации зданий общественно-делового назначения.</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельные участки расположены в районах с развитой инфраструктурой, имеют удобный подъезд и находятся в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта и станций метро, что повышает коммерческую привлекательность объектов. Расположены на 1-й линии улиц местного значения.</p> <p>С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данные участки необходимо использовать для размещения объектов общественно-делового назначения</p>
Вывод	<p>Наиболее эффективным использованием земельных участков является их текущее использование. Наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений также является их текущее использование: в качестве помещений офисного назначения</p>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



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

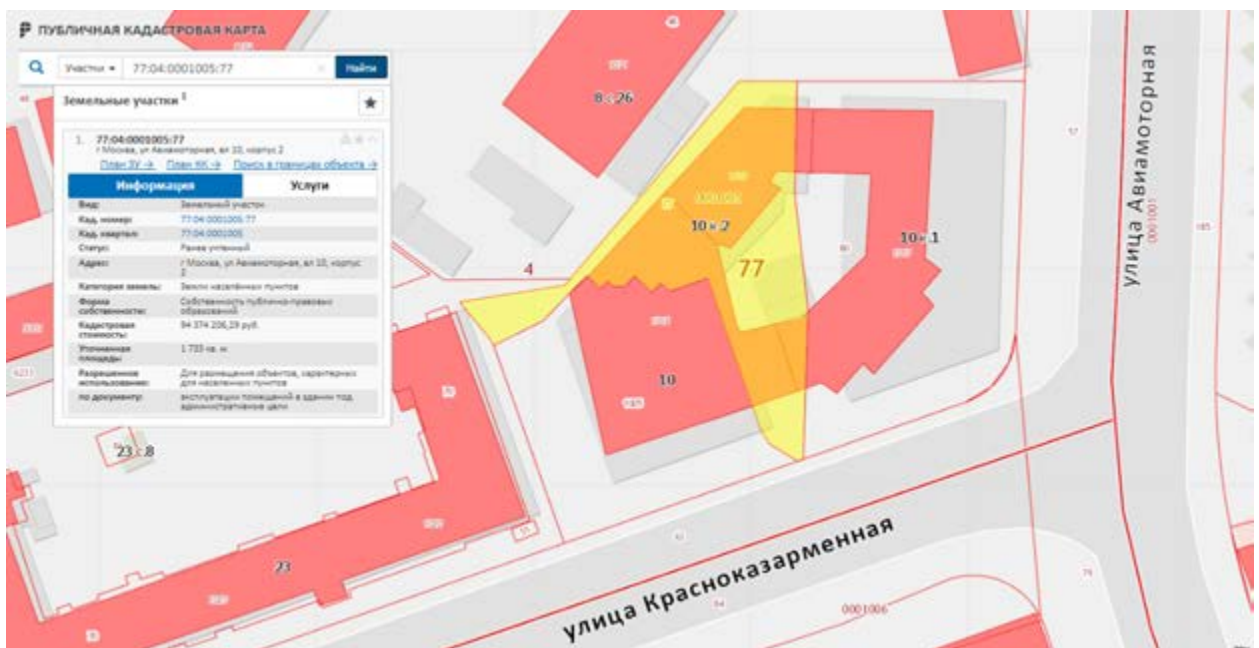
Рисунок 4.2. Расположение оцениваемых объектов на Генеральном плане г. Москвы



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

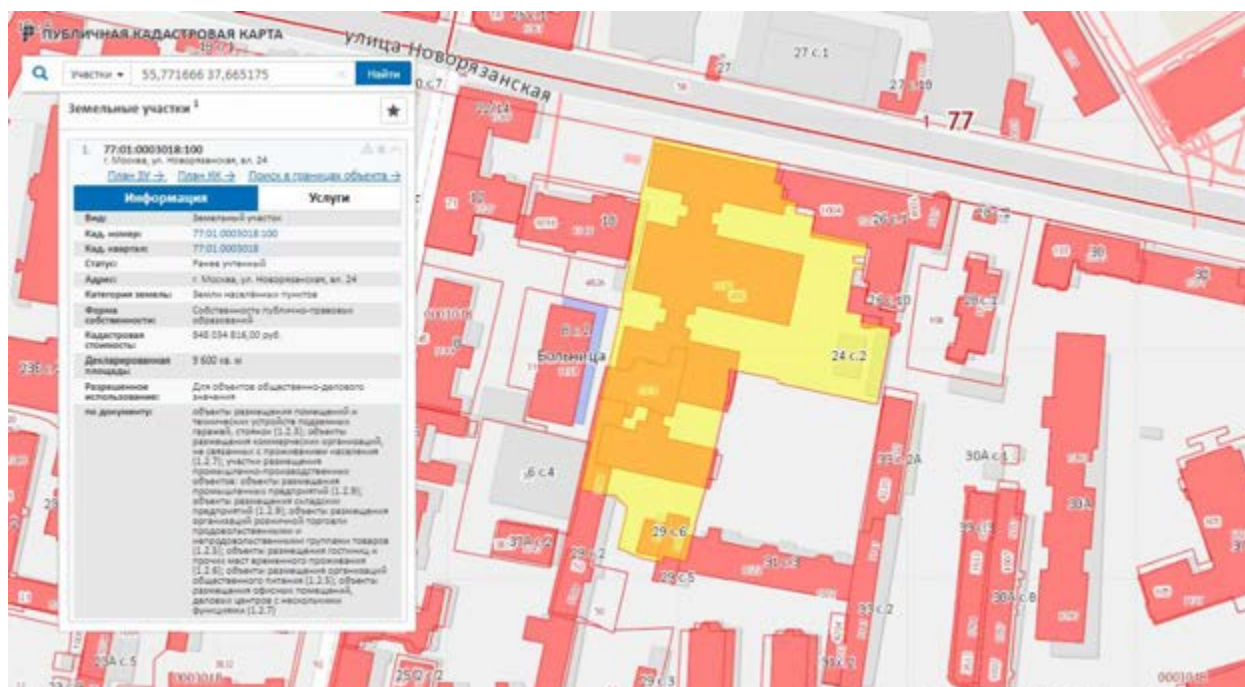
Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

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



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

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



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

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

Вывод. Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений является продолжение их текущего использования: в качестве помещений офисного назначения.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки¹²

- По оценке Росстата, физический объем ВВП России за III кв. 2019 г. увеличился на 1,7% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. и составил 21 135 млрд руб. Наибольший вклад в ВВП за III кв. 2019 г. был внесен такими отраслями экономики, как оптовая и розничная торговля (14,7% суммарного ВВП), обрабатывающее производство (13,2%), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (9,7%), а также добыча полезных ископаемых (9,4%).
- В соответствии с данными Минэкономразвития РФ, в январе 2020 г. темп роста ВВП России составил 1,6% г/г (после 2,3% г/г в декабре 2019 г. и 1,3% в целом за 2019 г.). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП, как и в IV кв. 2019 г., внесли обрабатывающая промышленность и торговля. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе продолжил устойчиво расти (+3,9% г/г после 4,0 % г/г в декабре) на фоне сохранения позитивной динамики в ключевых несырьевых отраслях — пищевой промышленности, химическом комплексе, деревообработке. Годовые темпы роста оборота розничной торговли в январе достигли максимального с декабря 2018 г. уровня — 2,7% г/г (1,9% г/г месяцем ранее), при этом улучшение годовой динамики было зафиксировано как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам.
- В строительстве и добыче полезных ископаемых сохраняется слабая динамика выпуска. При этом снижение в годовом выражении добычи нефти, естественного природного газа, угля сопровождалось ухудшением показателей грузооборота транспорта (-4,4% г/г после -1,3% г/г в декабре).
- По данным Росстата, потребительские цены в России в январе 2020 г. выросли на 0,4%. (2,42% в годовом исчислении) против 1,01% в январе 2019 г. В январе-июле 2019 г. средний рост показателя составил 0,20%, в августе и сентябре снизился в среднем на 0,20%. По итогам 2019 г. инфляция составила 4,5%.
- По данным ФТС, в январе-декабре 2019 г. внешнеторговый оборот России составил 672,0 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2018 г. снизился на 3,0%. Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 177,2 млрд долл. США, что на 33,7 млрд долл. США меньше, чем в январе-декабре 2018 г. Экспорт России в январе-декабре 2019 г. составил 424,6 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2018 г. сократился на 6,0%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 87,4%, на страны СНГ — 12,6%. Импорт России в январе-декабре 2019 г. составил 247,4 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2018 г. увеличился на 2,7%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 88,9%, на страны СНГ — 11,1%
- Средний курс долл. США и евро за период 2019 г. составил 64,7362 руб. за долл. США и 72,5021 руб. за евро соответственно. По состоянию на 12.02.2020 г. официальный курс долл. США составлял 63,9490 руб. за долл. США (+3,3% с начала января 2020 г.), евро — 69,7684 руб. за евро (+0,6% с начала января).
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals за январь-декабрь 2019 г. составила 63,59 долл. США за баррель, что на 9,2% ниже уровня средней цены за аналогичный период 2018 г., составившей 70,01 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть

¹² <http://economy.gov.ru/wps/>

марки Urals в январе 2019 г. сложилась в размере 61,67 долл. США за баррель — на 3% выше, чем в январе 2018 г.

- В 2015–2018 гг. с учетом смещения баланса рисков в сторону охлаждения экономики Совет директоров Банка России принимал решения о снижении ключевой ставки. В 2015 г. наблюдалось снижение ставки с 15% годовых до 11% годовых. В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В течение 2016 г. ставка снизилась с 10,5% годовых до 10% годовых, к концу 2017 г. ставка снизилась до 7,75%, в марте 2018 г. значение сократилось до 7,25%. К концу 2018 г. ключевая ставка была повышена до 7,75%. 17.06.2019 г. ключевая ставка была снижена на 0,25 п.п. до 7,5%, 29.07.2019 г. — до 7,25%. 09.09.2019 г. ЦБ РФ в третий раз за год снизил ключевую ставку на 0,25 п.п. до 7,00%. ЦБ РФ 28.10.2019 г. снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. до 6,50%, затем 16.12.2019 г. ключевая ставка была снижена пятый раз за год (на 0,25 п.п. до 6,25%). 7 февраля 2020 г. ставка была вновь снижена ЦБ на 25 п.п. до 6,00%, 24 апреля 2020 г. снижена до 5,50%. Совет директоров Банка России 19 июня 2020 года принял решение снизить ключевую ставку на 100 б.п., до 4,50% годовых.
- Пандемия коронавируса COVID-19 имеет далеко идущие последствия помимо самого распространения болезни и попыток разных стран организовать карантин. Распространение вируса привело к глобальному обвалу фондового рынка, который начался 20 февраля 2020 г. Пандемия привела к закрытию предприятий в странах с высоким процентом заболевших. Из-за остановки предприятий в Китае, а затем и во всем мире спрос на нефть и нефтепродукты значительно упал. На фоне снижения спроса Россия и ОПЕК не смогли договориться о сокращении добычи нефти и начали ценовую войну на рынке углеводородов что, в свою очередь, привело к обрушению цен на нефть.
- Общие потери российской экономики от пяти нерабочих недель могут составить 2–2,5% ВВП, оценили экономисты. По итогам года спад будет меньше: если пандемию удастся сдержать, экономика вернется к росту. Многое будет зависеть от степени глобальной рецессии и цен на нефть, которая на 20 апреля составила менее 26 долл. США за баррель.
- Председатель Счетной палаты России Алексей Кудрин заявил, что в нынешнем году в стране наступит рецессия — экономический рост полностью остановится. Возможно, рост сменит падение. Инфляция вырастет до 6% (это почти втрое выше цифр, прогнозируемых Минфином), а федеральный бюджет вместо профицитного окажется глубоко дефицитным. По прогнозу компании Brookings в случае продолжения пандемии экономика многих стран не просто перестанет расти, а снизится на 6–7% в год.
- Низкая цена на нефть по прогнозам аналитиков будет сохраняться длительное время. Этот прогноз означает и низкий курс рубля. Мировая экономика замедляется из-за пандемии, многие страны, в том числе и развитые, понесут серьезные убытки.
- Ослабление курса рубля негативно скажется на российской экономике в целом. Низкий курс, скорее всего, сохранится довольно долгое время, как минимум, на 2020 год.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2020 г.¹³

5.2.1. Основные положения

События начала 2020 г., разворачивающиеся как в мире, так и в России, будут иметь непосредственное влияние на оставшуюся часть года. Возросшие риски, связанные с неопределенностью, ухудшением макроэкономических показателей, снижением эффективности бизнес-процессов, будут сказываться на сроках принятия решений инвесторами по приобретению объектов коммерческой недвижимости. Аналитики ожидают, что во II квартале конверсия сделок будет минимальная и при условии нормализации ситуации с распространением вируса COVID-19 начнет возобновлять во втором полугодии. В связи с этим, международная консалтинговая компания

¹³ Составлено с использованием источников: <https://logistics.ru/upravlenie-logistikoy-i-kompaniy/v-i-kvartale-2020-goda-obem-investitsiy-v-rossiyskuyu-vedvizhizhlost>; <https://rgud.ru/press-releases/cbre-predvaritelnye-itogi-i-kvartala-2020-goda-na-rynke-investitsiy-v-vedvizhizhlost-rossii/>; <https://reality.rbc.ru/news/5e7dca5f9a7947bf6e728701>

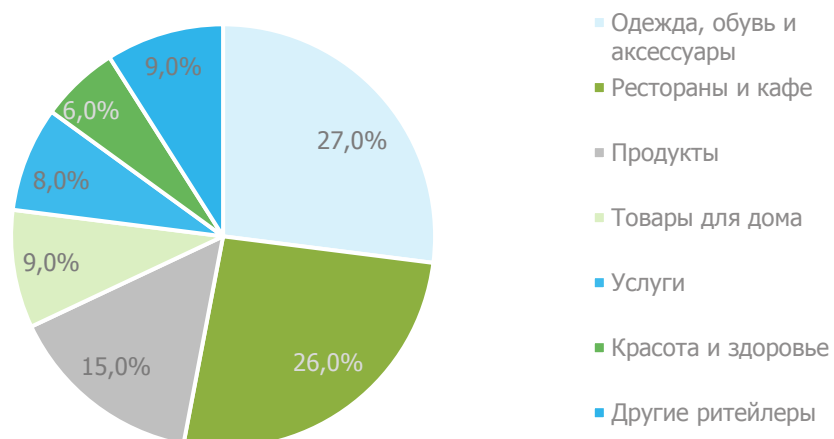
CBRE пересмотрела прогноз на 2020 г. и понизила его в 2 раза до уровня 2014 г. Если в начале года было анонсировано, что объем вложений составит порядка 300 млрд руб., то сейчас ожидается снижение этого показателя до 150 млрд руб.

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2020 г. на рынке инвестиций в недвижимость России. Так, рынок продемонстрировал снижение объемов инвестиций на 16% в сравнении с I кварталом 2019 г., а совокупный объем инвестированных средств составил 50,8 млрд руб. Наибольший объем инвестированных средств пришелся на сегмент площадок под девелопмент – 69%. Кроме того, доля иностранных инвесторов снизилась до минимального значения за долгое время и составила всего 2% против 28% за аналогичный период прошлого года.

Несмотря на высокую активность инвесторов в первые два месяца 2020 г., пандемия COVID-19 стала "черным лебедем", вызвавшим историческое падение рынков во всем мире. Ситуация для России осложнилась тем, что на фоне рекордного снижения спроса на нефть, РФ вышла из нефтяной сделки с ОПЕК, что привело к еще более существенному скачку курса валют и росту неопределенности. Сложившаяся ситуация заставила многих инвесторов отложить принятие решения о покупке объектов. Аналитики ожидают, что существенное количество сделок по продаже активов будет перенесено на III-IV квартал 2020 г. или вовсе не случится.

Рассматривая структуру инвестиций в объекты розничной торговли в разрезе сегментации, наблюдается сосредоточение основного объема инвестиционных сделок в объектах, реализующих одежду, обувь и аксессуары, а также осуществляющих деятельность в сфере питания.

Рисунок 5.1. Структура инвестиций по сегментам



Источник: Knight Frank Research

Сложившаяся на рынке и в экономике ситуация повлияла в большей степени на сделки с готовыми объектами, доля которых существенно снизилась. В I квартале 2020 г. наибольший объем инвестированных средств пришелся на сегмент площадок под девелопмент – 69%. В первую очередь это связано с улучшением ситуации с доступностью финансирования со стороны банков. Крупнейшей сделкой сегмента была покупка Capital Group участков на Кольской улице и Кронштадтском бульваре (5,5-6,5 млрд руб.). На втором месте расположился сегмент офисной недвижимости с долей в 20% и крупнейшей сделкой по покупке компанией "АльфаСтрахование" офисных площадей и машиномест в рамках проекта "Парк Легенд" (5,3-5,5 млрд руб.). Третье место – торговая недвижимость с долей в 9%. Крупнейшая сделка в сегменте – покупка инвестиционной компанией Accent Capital торгового центра "Сокольники" (2,6-2,8 млрд руб.).

Учитывая лидерство площадок под девелопмент в структуре инвестиций в недвижимость РФ, наиболее весомой группой инвесторов в I квартале 2020 г. были девелоперы, на которых пришлось 73% инвестированных средств. Среди ключевых компаний в этой группе – Capital Group, INGRAD и "Самолет". На втором месте с долей в 13% расположились федеральные и региональные компании, крупнейшей из которых стала "АльфаСтрахование". А 9% пришлось на инвестиционные компании, среди которых высокую активность продемонстрировали Accent Capital и O1 Properties.

Доля иностранных инвесторов в структуре инвестиций в недвижимость России снизилась до минимального значения за долгое время и составила по результатам I квартала текущего года всего 2% против 28% в I квартале 2019 г. Как уже отмечалось ранее, существенное влияние здесь

оказал курс рубля – ряд сделок, ожидаемых к закрытию до конца квартала, перенеслись на более поздний период, когда ситуация начнет стабилизироваться. При этом на фоне потенциального введения налога на доходы, уходящие за пределы России, доля иностранного капитала может еще более резко снизиться по итогам года – иностранные физлица и компании, чей бизнес состоит из получения доходов от недвижимости, расположенной в РФ, столкнутся с увеличенной налоговой нагрузкой и удорожанием выведения доходов за границу, что сделает для них владение российской недвижимостью существенно менее рентабельным.

После снижения доходности по результатам прошлого года в традиционных сегментах средние ставки капитализации остались неизменными и составляют 9,0-10,0% для премиальных объектов офисной недвижимости, 9,5-10,5% для торговой недвижимости и 11,0-12,0% для складской недвижимости.

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I квартал 2020 г.
Офисная недвижимость (премиальный сектор)	9,0 – 10,0%
Торговая недвижимость	9,5 – 10,5%
Складская недвижимость	11,0 – 12,0%

Источник: <https://logistics.ru/upravlenie-logistikoy-i-kompaniy/v-i-kvartale-2020-goda-obem-investitsiy-v-rossijskuyu-nerdvizhimost>

Дальнейшая динамика ставок капитализации будет во много определяться политикой Центрального Банка по изменению ключевой ставки, которая пока остается на уровне 6%, возможности инвесторов привлекать заемное финансирование и продолжительности периода неопределенности в целом на рынке.

5.2.2. Выводы

- Возросшие риски, связанные с неопределенностью, ухудшением макроэкономических показателей, снижением эффективности бизнес-процессов, будут сказываться на сроках принятия решений инвесторами по приобретению объектов коммерческой недвижимости. В связи с этим CBRE пересмотрела прогноз на 2020 г. и понизила его в 2 раза до 150 млрд руб.
- По итогам I квартала 2020 г. рынок инвестиций в недвижимость продемонстрировал снижение объемов инвестиций на 16% в сравнении с I кварталом 2019 г., а совокупный объем инвестированных средств составил 50,8 млрд руб.
- Аналитики ожидают, что существенное количество сделок по продаже активов будет перенесено на III-IV квартал 2020 г. или вовсе не случится.
- После снижения доходности по результатам прошлого года в традиционных сегментах средние ставки капитализации остались неизменными и составляют 9,0-10,0% для премиальных объектов офисной недвижимости, 9,5-10,5% для торговой недвижимости и 11,0-12,0% для складской недвижимости.
- Дальнейшая динамика ставок капитализации будет во много определяться политикой Центрального Банка по изменению ключевой ставки, которая пока остается на уровне 6%, возможности инвесторов привлекать заемное финансирование и продолжительности периода неопределенности в целом на рынке.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией,

местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁴

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁵

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;

¹⁴ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁵ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости

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

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

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что оцениваемые объекты относятся к сегменту коммерческой недвижимости (офисные помещения класса А, В+) г. Москвы.

5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2020 г.¹⁶

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

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

Основные ценообразующие факторы для объектов офисного назначения приведены ниже.

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для офисных помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание с земельным участком/встроенное помещение	-12,00%/+13,64%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	–
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–

¹⁶ Составлено с использованием: <https://cre.ru/analytics/80058>; <http://fbss.ru/2020/>; <http://cwrussia.ru/documents/20181/64819/%23TRENDSRADAR+13.04.2020+RUS+1/e9dd6b55-9bd5-430c-a01b-6d2b27c72377/>; <https://www.kommersant.ru/doc/4322887>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-8,00%/-10,00%	Справочник рыночных корректировок (СРК-2020, март 2020 г.) под редакцией канд.техн.наук Е. Е. Яскевича
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-10,17%/+2,27%	Данные открытых источников (https://www.cian.ru/)
8	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком, от 30 до 35 мин. пешком	-20,00%/+25,00%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
9	Линия домов	1-ая линия/ 2-ая линия	-18,00%/+21,95%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
10	Класс офисных помещений	A / B+ / B / B- / C	-17,29%/0,00%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Информационно-аналитический портал СтатРиелт
11	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-23,44%/+4,23%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ выше 2-го	-1,67%/+7,11%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
12	Наличие (отсутствие) парковки	Без парковки/стихийная парковка/организованная парковка	Не используется в расчетах	–
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	–
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
16	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-11 917 руб./ +11 917 руб.	Данные открытых источников (https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php ; http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php ; http://ontario-pro.ru/)

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификация офисной недвижимости

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

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

Ведущие консультанты рынка начали совместную работу в области исследований, создав Московский исследовательский форум (МИФ). В его состав вошли ведущие эксперты сильнейших консультантов по коммерческой недвижимости: Stiles & Riabokobylko, Jones Lange LaSalle, CB Richard Ellis и Colliers. Результатом работы форума стало соглашение о создании единой классификации офисных зданий. С октября 2002 г. рабочая группа координировала сбор и анализ информации для

ее предоставления инвесторам, девелоперам, арендаторам и т. д. С целью предоставления единой информации МИФ был разработан ряд определений, таких как географическое деление, терминология и классификация. Главной задачей данного соглашения являлась унификация терминологии и применяемых методов классификации офисных помещений Москвы на здания классов А и В. Более 80% офисных площадей Москвы и ближнего Подмосковья, относящихся к помещениям "отечественного стандарта", остаются не охваченными этой классификацией.

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

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

Критерии классификации:

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

Таблица 5.4. Классификация офисных помещений

Классы	А	В	С	D
Принятое название	Бизнес-центры	Бизнес-центры, офисные здания	Офисные здания и помещения	Нежилые помещения, приспособленные под офисы
Возраст здания	Новое строительство	Бизнес-центры после 5–7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки	Устаревшие офисные здания, помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах	Более 10 лет
Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях с удобным подъездом	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	Требования не предъявляются
Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металлокаркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)	Монолитно-каркасные, металлокаркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков	Возможность установки подвесных потолков	Требования не предъявляются
Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (в связи с моральным устареванием объекта)	Достаточно эффективные поэтажные планы	Требования не предъявляются
Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по	Аналогично классу А (возможны некоторые недостатки)	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам	Косметический ремонт

Классы	A	B	C	D
	индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление			
Инженерия	Высококачественная, зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования. Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха	Устаревшие инженерные коммуникации
Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехниккой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха	Менее широкий спектр услуг	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	Требования не предъявляются
Паркинг	Достаточное количество машино-мест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машино-мест	Недостаточное количество машино-мест	Требования не предъявляются
Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения

Источник информации: компания "Астера"

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

Таблица 5.5. Определение класса оцениваемых объектов

Источник	Класс	Ссылка на источник информации
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2		
Официальный сайт БЦ "Авиа-Плаза"	A	http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/
ООО "Оффислорд" (Of.ru)	A	https://of.ru/bc/84
Morrow Group	A	https://morrowgroup.ru/biznescentr/avia-plaza/

Источник	Класс	Ссылка на источник информации
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24		
ООО "Оффислорд" (Of.ru)	B+	https://of.ru/bc/444
ООО "Университет Мегapolis"	B+	https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya_ulitsa_24_b26478.htm
Компания Praedium	B+	https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskv_a-52/
База коммерческой недвижимости Comrent	B+	https://comrent.ru/building/card/107208

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.3. Общая ситуация¹⁷

За 1 квартал 2020 года объем сделок превысил аналогичный показатель 2019 года на 23%. Размер средневзвешенной ставки аренды в рублевом эквиваленте превысил прошлогодний показатель на 12%. Объем нового строительства превысил показатель первого квартала 2019 г. более, чем в 3 раза. При этом 35% от общего объема нового строительства первого квартала составил БЦ Суворов Плаза, всю офисную площадь которого занимает Сбербанк. Поглощение в 1 кв. 2020 г. вошло в отрицательную зону и составило – 92 тыс. кв. м. Это произошло в связи с традиционным выходом офисных площадей на рынок в начале года после закрытия большого количества сделок в 4 кв. 2019.

Таблица 5.6. Основные индикаторы рынка

Свод основных показателей рынка	Класс	1 кв. 2020	1 кв. 2019
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		16 835	16 419
в том числе:	Класс А	4 502	4 274
	Класс В	12 332	12 144
Введено в эксплуатацию, тыс. кв. м	Класс А	15,4	0
	Класс В	46,1	27,5
в том числе:	Класс А		
	Класс В		
Объем чистого поглощения, тыс. кв. м		199,7	180,0
Доля свободных площадей, %	Класс А	8,3	11,5
	Класс В	6,7	8,7
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./кв. м/год	Класс А	25 166	25 415
	Класс В	16 971	15 682
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./кв. м/год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580

Источник: <https://cre.ru/analytics/80058>

По прогнозам экспертов, ожидается временное снижение строительной активности. Часть проектов, заявленных к вводу, будет перенесена на следующий год. К концу года ожидается стабилизация спроса. По-прежнему ограниченное предложение качественных консолидированных офисных блоков и снижение строительной активности будет поддерживать значение ставок аренды. Эксперты продолжают придерживаться прежнего прогнозного значения средневзвешенной базовой ставки аренды.

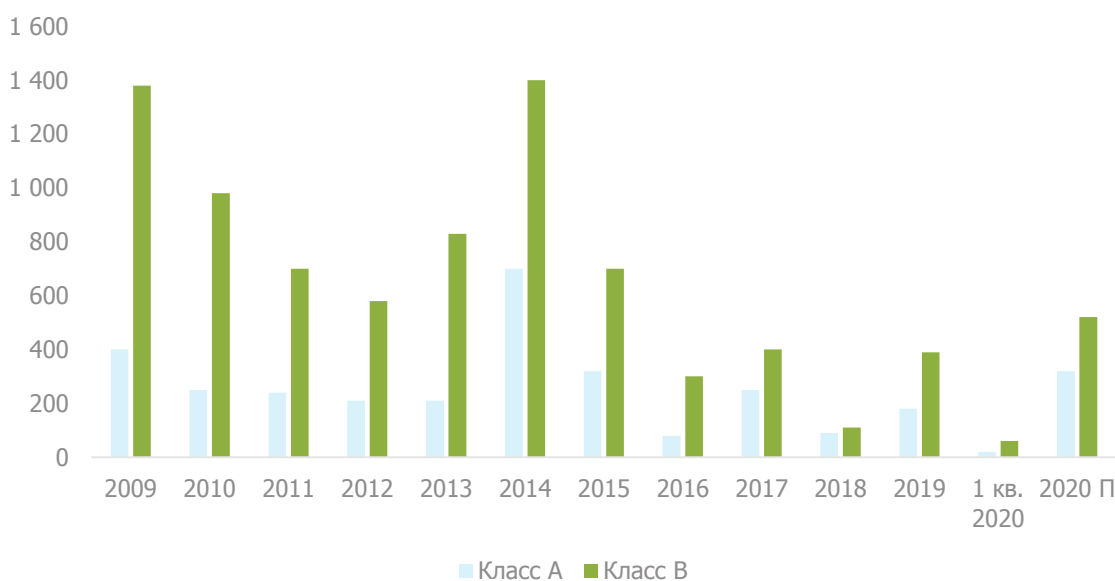
¹⁷ <https://cms.colliers.com/ru-RU/News/Moscow/20200123-Po-itogam-2019-goda-v-Moskve-svobodno-vsego-1-mln-kv-m-ofisnykh-ploschadey>

5.4.4. Предложение

Московский рынок офисной недвижимости приготовился к рецессии: снижается активность арендаторов, увеличивается доля перезаключенных контрактов и растет число сделок по сокращению избыточных площадей. В этих условиях девелоперы готовы существенно снизить инвестиционную активность, а вводить уже начатые объекты будут лишь при наличии выкупленных или арендованных площадей. Все эти факторы в совокупности могут привести к снижению в Москве на 40% по итогам 2020 года объема ввода офисных площадей.

Объем ввода офисов в Москве по итогам первого квартала составил 61 тыс. кв. м, увеличившись более чем в два раза относительно показателя аналогичного периода прошлого года (27,5 тыс. кв. м). Но на фоне резкого снижения деловой активности, по прогнозам консультантов, объем ввода офисов начнет резко сокращаться уже во втором квартале.

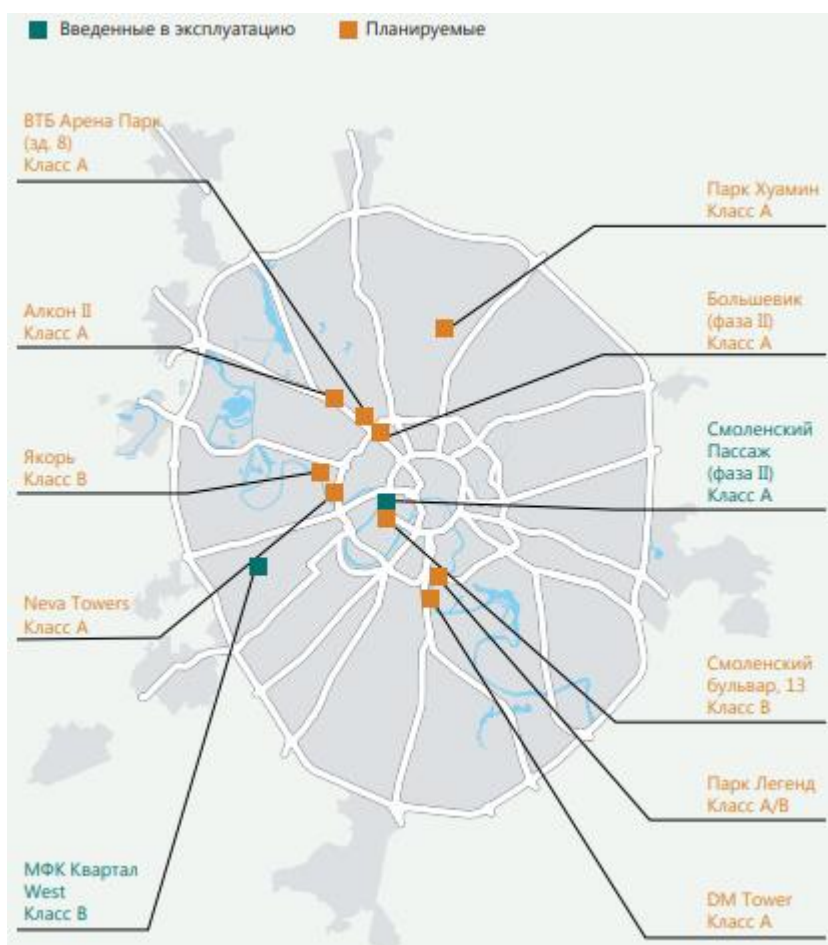
Рисунок 5.2. Динамика объема ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Источник: <https://cre.ru/analytics/80058>

В общей сложности, как ожидают эксперты, по итогам этого года в Москве будет сдано 320–330 тыс. кв. м офисной недвижимости, что почти на 40% ниже изначально заявленного объема — 522 тыс. кв. м.

Эксперты предполагают, что в текущих условиях выходить на рынок будут в основном проекты, построенные по схеме полного или частичного built-to-suit (для конкретного заказчика), либо те, на площади которых еще до ввода заключались договоры аренды или купли-продажи. Также ожидается сохранение тенденции частичного или полного заполнения объектов к моменту их ввода в эксплуатацию. Неактивно будут начинаться новые проекты. Наталья Никитина предполагает, что карантинные меры приведут рынок в состояние инвестиционной паузы на два-три месяца. На этом фоне, по ее оценкам, объем нового строительства может составить 1,7 млн кв. м — это на 20% ниже прогноза, сформулированного в начале года.

Рисунок 5.3. Карта объектов, введенных в эксплуатацию и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2020 гг.

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7144.pdf>

5.4.5. Спрос

Сокращение ввода офисной недвижимости произойдет на фоне снижения объема ее поглощения. Как следует из расчетов аналитиков рынка недвижимости, в первом квартале этого года в Москве было суммарно арендовано и продано 199,7 тыс. кв. м, что на 11% выше, чем за тот же период прошлого года. Одновременно по итогам всего 2020 года поглощение может достигнуть 500–600 тыс. кв. м против изначально прогнозируемых 700–750 тыс. кв. м. Эксперты отмечают снижение активности уже по итогам первого квартала. По их прогнозам, по итогам текущего года объем поглощения достигнет 1,2 млн кв. м против изначально прогнозируемых 1,5 млн кв. м.

Согласно оценкам аналитиков, по итогам первого квартала показатель вакантности увеличился на 0,9 процентного пункта, до 10,5%. Меняется и общий характер заключаемых сделок. По наблюдениям аналитиков, по итогам первого квартала доля сделок, предполагавших пересмотр коммерческих условий, достигла 24% от их общего объема. По итогам года возможно увеличение этого показателя до 40–50%.

Рост пересмотра коммерческих условий и отказ арендаторов от избытка площадей был драйвером роста сделок на офисном рынке во время кризиса 2008 года. Похожей была картина в 2014 г. Сейчас избыток площадей может наблюдаться у компаний, которые будут значительно сокращать штат. Этот сценарий возможен, если текущая ситуация с распространением коронавируса и ограничительных мер продлится больше двух месяцев. Ожидается краткосрочная активизация спроса в сегменте коворкингов.

Наиболее активными на рынке офисов в I квартале 2020 г. оказались компании сектора ТМТ (телеком, медиа и технологии), на который пришлось 40% в общем объеме сделок. Среди ключевых сделок этого сегмента – продление Mail.ru в бизнес-центре SkyLight, а также аренда компанией "Ростелеком" площадей в новом офисном центре "Академик" (23 918 кв. м). Второе и третье место

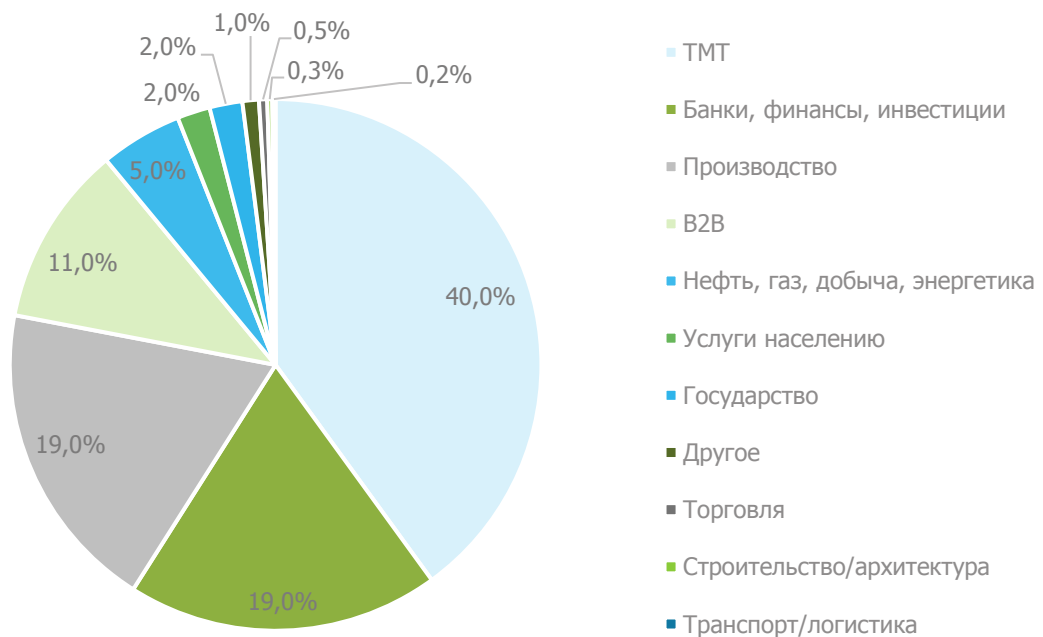
с долями в 19% разделили представители сектора "Банки/Финансы/Инвестиции" и "Производство". Крупнейшей сделкой в первой группе является покупка компанией "Альфа-Страхование" офисов в рамках строящегося проекта "Парк Легенд" (27 736 кв. м). В секторе производственных компаний наиболее активными были фармацевтические компании, которые представляют две крупнейшие сделки в этом сегменте – продление Sanofi в бизнес-центре "Саммит" на Тверской улице и новая аренда во второй фазе бизнес-центра "Алкон" компанией Novartis (7 621 кв. м).

Таблица 5.7. Крупнейшие сделки на офисном рынке

Здание	Класс	Площадь, кв. м	Компания	Сектор	Тип сделки
SkyLight	A	30 488	Mail.ru	TMT	Продление/пересмотр
"Парк Легенда"	A	27 736	"Альфа-Страхование"	Банки, финансы	Продажа
"Академик"	A	23 918	"Ростелеком"	TMT	Новая аренда
"Искра Парк"	A	17 669	CEO Spaces	B2B	Новая аренда
"Саммит"	A	9 929	Sanofi	Производство	Продление/пересмотр
"Алкон 2"	A	7 621	Novartis Pharma	Производство	Новая аренда
"Белые Сады"	A	5 873	Royal Dutch Shell	Нефть, газ, добыча	Новая аренда
Гончарный 1-ый переулок, д. 8, стр. 6	B	4 776	ГК "ЛокоТех"	Производство	Новая аренда

Источник: <https://cre.ru/analytics/80058>

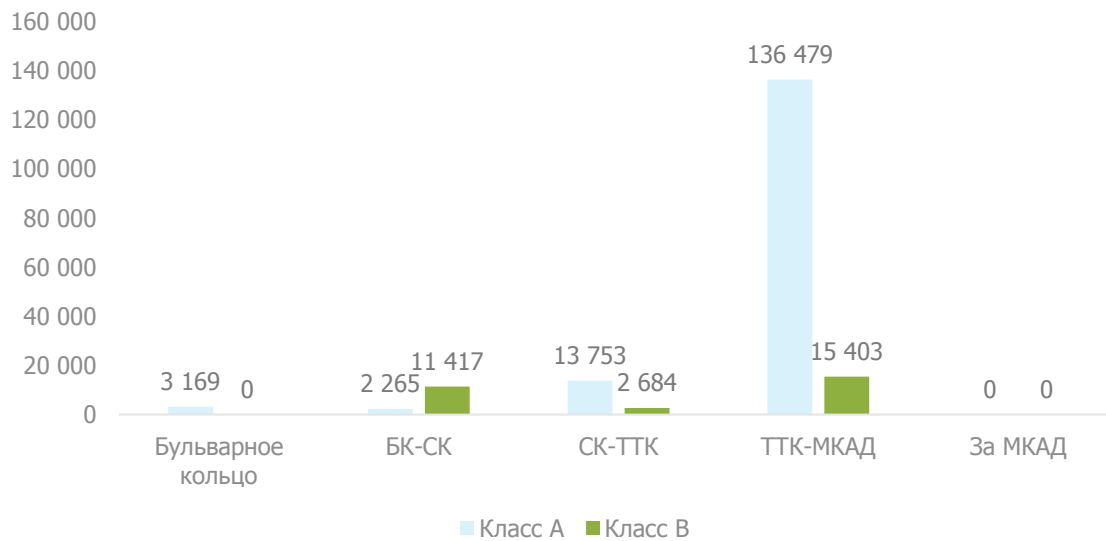
Рисунок 5.4. Структура спроса по секторам компаний



Источник: <https://cre.ru/analytics/80058>

Среди районов города в I квартале 2020 г. наиболее популярным оказался субрынок ТТК-МКАД – 82% офисов в структуре спроса I квартала располагались в этих нецентральных локациях. Несмотря на то, что структура спроса по зонам города изменится по результатам следующего квартала и станет более сглаженной, ожидается сохранение тенденции к смещению деловой активности из центра города, в первую очередь за счет растущего дефицита офисных площадей внутри Садового кольца, а также удорожания оставшихся свободных офисов в этой зоне.

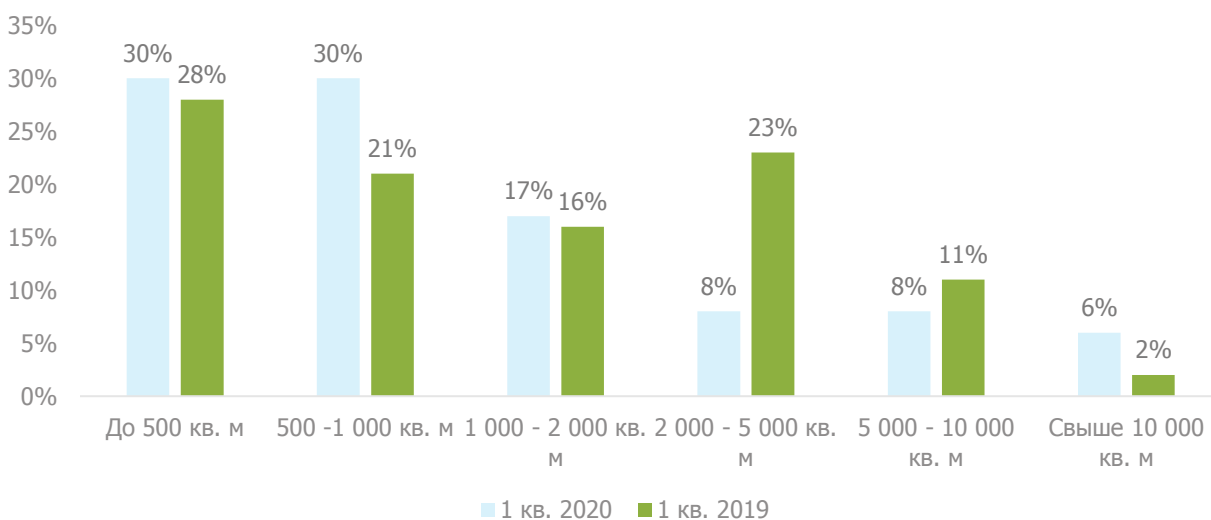
Рисунок 5.5. Структура спроса по районам Москвы



Источник: <https://cre.ru/analytics/80058>

Наблюдается дальнейшее изменение структуры спроса по размеру офисного блока, зафиксированное еще в 2019 г. В среднем сегменте рынка – офисные блоки размером 2 000-5 000 кв. м и 5 000-10 000 кв. м – продолжительное время снижается доля в общем количестве сделок. При этом наблюдается существенный рост спроса на блоки меньшего размера, особенно 500-1 000 кв. м. Также наблюдается рост количества сделок в наиболее крупном сегменте рынка свыше 10 000 кв. м. При этом стоит отметить, что рост доли этого сегмента в том числе связан с восстановлением практики по предварительной аренде и продаже – две из пяти крупнейших сделок были закрыты в объектах, официальный ввод в эксплуатацию которых еще не прошел. Зачастую такие сделки в будущих объектах закрывают крупные арендаторы или покупатели, которые планируют переезд или расширение, но не могут найти опции среди существующего предложения. Возросшая неопределенность рынка офисов и экономики в целом может повлиять на поведение девелоперов, которые и так почти не выводили проекты на рынок в последние несколько лет. Вероятнее, нас ждет очередное падение объемов ввода, а выходить на рынок будут в первую очередь проекты, построенные по схеме полного или частичного built-to-suit, либо на площади которых до момента ввода заключались предварительные договора аренды или купли-продажи.

Рисунок 5.6. Структура спроса по размеру офисного блока



Источник: <https://cre.ru/analytics/80058>

5.4.6. Финансовые условия

За прошедший квартал существенной динамики запрашиваемых ставок аренды не наблюдалось. Для класса А показатель составил 25 101 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС), на 0,4% больше, чем по итогам 2019 года. Для класса В – 16 985 руб./м² / год (без учета операционных расходов и НДС), больше на 1,0%.

Таблица 5.8. Средневзвешенные ставки аренды, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов

Местоположение	Класс А, руб./кв. м	Класс В, руб./кв. м
Бульварное кольцо	45 103	31 416
Садовое кольцо	37 213	24 984
ТТК	36 257	22 511
ТТК - МКАД	19 772	14 882
За МКАД	14 980	9 149

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7144.pdf>

Дальнейшая динамика ставок аренды офисов не является очевидной, вектор движения показателя будет зависеть от нескольких факторов. Во-первых, поведение арендаторов. На текущий момент пользователи офисов ведут переговоры с собственниками зданий с просьбой снизить размер арендных платежей либо предоставить арендные каникулы на период изоляции сотрудников. В качественных проектах даже в такой ситуации выход из договора будет связан с большим количеством штрафов и издержек, что не позволит арендаторам с легкостью выйти из контракта и переехать в другое здание, поэтому компании будут добиваться пересмотра коммерческих условий текущих контрактов. Таким образом, роста спроса на фоне переездов в более дешевые объекты в основном не ожидается.

Во-вторых, резкие колебания валют и ослабление рубля негативно отразились на арендных платежах арендаторов в валютных договорах. Несмотря на то, что после 2014 года на рынке многие здания, маркетировавшие офисы в валюте, перешли в рубли либо установили валютный коридор, ряд девелоперов до сих пор предлагает валютные коммерческие условия. В текущих условиях есть вероятность полного отказа от долларовых расчетов при аренде офисов в будущем, кроме случаев, когда арендатор сам предпочтет валютный контракт. Это также может повлиять на годовую динамику запрашиваемых ставок аренды. При этом ожидать снижения текущих уровней ставок из-за снижения спроса не стоит: при столь малой рыночной доле вакантных офисов лишь в отдельных проектах сохраняется высокий объем свободных площадей.

В целом по рынку в качественных объектах заполнение высокое, а значит, собственники не будут гибкими по отношению к потенциальным арендаторам. Таким образом, ожидается в большей степени положительная динамика запрашиваемых ставок аренды.

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

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 м²) и крупные покупки целых зданий, которых в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены как в офисах класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 245 638 руб./кв. м, в офисах класса В – 149 584 руб./кв. м, в особняках – 300 866 руб./кв. м. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 145 872 руб./кв. м.

Таблица 5.9. Средневзвешенные цены продажи, руб., без учета НДС

Местоположение	Класс А, руб./кв. м	Класс В, руб./кв. м	Обособл., руб./ кв. м	ПСН, руб./кв. м
Бульварное кольцо	—	376 955	379 594	454 283
Садовое кольцо	311 987	192 361	340 720	371 127
ТТК	256 563	175 668	215 409	146 469
ТТК - МКАД	199 552	125 821	208 793	112 469
За МКАД	129 600	85 657	—	98 794

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7144.pdf>

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

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

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

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м (общей площади)	Источник
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2					
1	г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. 4-й Лесной, 13	6 225,80	1 201 579 400	193 000	https://oxecapital.ru/business/property/k5793
2	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 31	3 713,00	1 044 466 900	281 300	https://fortexgroup.ru/bc/krasnaya-presnya-31/offices/?block=18988#type=po cost=50
3	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Большой Демидовский, 12с1	6 270,00	1 700 000 000	271 132	https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/6234905205/
4	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, пер. Тессинский, 4с1	1 897,00	250 000 000	131 787	https://www.cian.ru/sale/commercial/222969646/
5	г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Ямского Поля 1-я, 30	1 505,10	285 969 000	190 000	https://move.ru/objects/6832833667/
6	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, пер. Большой Полуярославский, 8	2 626,00	600 000 000	228 484	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2033937543
7	г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Большой Дровяной, 6	4 243,40	950 097 260	223 900	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/offices/?block=259695#allBlocks type=po cost=50
8	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Капранова, 3С3	8 084,70	1 060 261 000	131 144	https://www.cian.ru/sale/commercial/233959297/
9	г. Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 9С7	2 090,00	512 050 000	245 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/231841683/
10	г. Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Севастопольский просп., 10К1	3 825,00	799 200 000	208 941	https://www.cian.ru/sale/commercial/221385077/
11	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, Яузская ул., 12	1 911,00	500 000 000	261 643	https://www.cian.ru/sale/commercial/225915392/
12	г. Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, ул. Одесская, д. 2кА	2 000,00	424 000 000	212 000	https://fortexgroup.ru/bc/lotos/prodazha-ofisa/2000-18712/#type=po cost=30
13	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, д. 18 к5	1 811,00	380 310 000	210 000	https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/1811-278879/#type=po cost=30
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24					
1	г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, 19С1	5 401,50	1 113 888 000	206 218	https://www.cian.ru/sale/commercial/228920790/

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м (общей площади)	Источник
2	г. Москва, ул. Бутырский Вал, 68/70С1	1 224,00	287 640 000	235 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/233350659/
3	г. Москва, ул. Бутырский Вал, 68/70С1	9 072,00	1 600 000 000	176 367	https://www.cian.ru/sale/commercial/229584777/
4	г. Москва, ул. Суцевская, 27С1	4 100,00	450 180 000	109 800	https://fortexgroup.ru/bc/tokmakov-5-s1/offices/?block=268626#allBlocks type=po cost=50
5	г. Москва, ул. Долгоруковская, 21С1	2 460,00	395 000 000	160 569	https://oxecapital.ru/office/property/k3176
6	г. Москва, пер. Токмаков 5 с1	1 034,00	222 620 200	215 300	https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=20490#allBlocks type=po cost=0
7	г. Москва, пер. Графский, 12Ас1	4 047,00	903 240 000	223 188	https://www.cian.ru/sale/commercial/229445689/
8	г. Москва, ул. Бауманская, 6	2 942,60	614 999 986	208 999	https://www.cian.ru/sale/commercial/229585603/
9	г. Москва, пер. Денисовский, 26	4 219,00	885 990 000	210 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/222263979/
10	г. Москва, Басманный тупик, 6А с4	1 567,00	329 070 000	210 000	https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/pr odazha-ofisa/1567-185319/#type=po cost=30
11	г. Москва, пер. Дегтярный, 6С2	4 264,70	959 557 500	225 000	https://www.domofond.ru/kommerches kayanedvizhivost-na-prodazhu-moskva-1254320847
12	г. Москва, ул. Трофимова, 14	6 500,00	1 675 000 000	257 692	https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/6226910429/
13	г. Москва, ул. Солянка, 13С2	2 050,00	500 000 000	243 902	https://smolenkaestate.ru/commercial/548772/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

- для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 131 до 281 тыс. руб./кв. м с НДС;
- для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 110 до 260 тыс. руб./кв. м с НДС.

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

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

Таблица 5.11. Предложения аренды офисных объектов, расположенных вблизи оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Источник
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2				
1	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 12	от 55 до 3 920	17 000	https://fortexgroup.ru/bc/lefortovo/
2	г. Москва, проезд Завода Серп и Молот, д. 10	от 128 до 10 408	21 000	https://fortexgroup.ru/bc/integral/offices/?block=215336#allBlocks
3	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11 с38	от 83 до 2 250	15 000	https://fortexgroup.ru/bc/serpantin/offices/?block=245360#allBlocks
4	г. Москва, просп. Андропова, д. 18к1	1 372,0	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/234478998/
5	г. Москва, Волгоградский проспект, д. 43 к3	от 101 до 2 472	23 400	https://fortexgroup.ru/bc/avilon-plaza/offices/?block=175493#allBlocks
6	г. Москва, Семёновская площадь, д. 1А	от 249 до 997	25 000	https://fortexgroup.ru/bc/sokolinaya-gora/offices/?block=223681#allBlocks

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Источник
7	г. Москва, Преображенская площадь, д. 8	от 264 до 6 153	25 000	https://fortexgroup.ru/bc/preo-8/offices/?block=2791#allBlocks
8	г. Москва, просп. Андропова, д. 18 к5	от 105 до 20 000	20 300	https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/offices/?block=11872#allBlocks
9	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 25	от 53 до 2 092	23 200	https://fortexgroup.ru/bc/chayka-plaza-10/offices/?block=2379#allBlocks
10	г. Москва, Севастопольский проспект, д. 47	от 290 до 1 218	20 000	https://fortexgroup.ru/bc/nahimov/offices/?block=16784#allBlocks
11	г. Москва, ул. Кржижановского, д. 18 к4	от 86 до 13 837	33 600	https://fortexgroup.ru/bc/sintesis/offices/?block=138815#allBlocks
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24				
1	г. Москва, Новая Басманная, д. 35	от 384 до 1 026	19 200	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-35/offices/?block=67104#allBlocks
2	г. Москва, Спартаковская улица, д. 2а с1	от 248 до 3 440	20 600	https://fortexgroup.ru/bc/spartakovskaya-2a-s1/offices/?block=29836#allBlocks
3	г. Москва, Новая Басманная, д. 23а с1	348,0	18 400	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-23a-s1/offices/?block=68013#allBlocks
4	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 18 с1	от 103 до 5 485	19 000	https://fortexgroup.ru/bc/stendal/offices/?block=75838#allBlocks
5	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6С2	от 339 до 1 240	21 240	https://www.cian.ru/rent/commercial/222241694/
6	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35С9	96,7	29 782	https://www.cian.ru/rent/commercial/234776920/
7	г. Москва, ул. Каланчевская, д. 16С1	153,0	24 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/228260306/
8	г. Москва, ул. Русаковская, д. 13	от 68 до 1 079	22 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228932575/
9	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 18	от 167 до 633	17 850	https://www.cian.ru/rent/commercial/232905316/
10	г. Москва, ул. Александра Лукьянова, д. 3	от 664 до 1 146	19 500	https://fortexgroup.ru/bc/zenit-inter-i/offices/?block=23790#type=ao map=1000
11	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 35	от 384 до 1 026	19 200	https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-35/offices/?block=67104#allBlocks
12	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 8АС1	от 600 до 3 400	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/233599466/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

- для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 15 до 34 тыс. руб./кв. м/год с НДС;
- для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 18 до 30 тыс. руб./кв. м с НДС.

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

5.4.8. Прогнозы развития рынка офисной недвижимости г. Москвы, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости¹⁸

Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние

¹⁸ <https://realty.rbc.ru/news/5e6a1e8b9a79470b84911820>

<https://www.kommersant.ru/doc/4307340>

<https://realty.ria.ru/20200318/1568792534.html>

https://lenta.ru/news/2020/03/26/office_market/

https://lenta.ru/news/2020/03/26/office_market/

неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19: в настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Зачастую достаточно одного мощного фактора, чтобы на рынке коммерческой недвижимости начались изменения. В настоящее время наблюдается целый ряд различных триггеров: коронавирус, снижение финансовых индексов, девальвация рубля и политические изменения, которые создают ситуацию неопределенности для инвесторов.

В краткосрочной перспективе эксперты ожидают снижение активности со стороны арендаторов. Принятие решений компаниями может затягиваться вследствие возможных сложностей с выездом на объекты и бизнес-поездками ответственных сотрудников, а также с ухудшением финансовых показателей компаний в первом полугодии 2020 года. При этом активность крупных пользователей в отношении офисной недвижимости с большой долей вероятности сохранится.

В долгосрочном прогнозе эффект может быть замечен в том, что компании будут чаще использовать гибкие решения при аренде офисных помещений, что позволит им быстрее реагировать на изменения, а также оптимизировать расходы.

Текущая ситуация на рынке создает стимул для многих арендаторов офисной недвижимости еще более активно принимать решения по плану оптимизации и минимизации затрат, а гибким офисными пространствам развиваться еще быстрее, чтобы удовлетворить вновь образовавшийся спрос. Рынок коворкингов и гибких пространств может еще значительно вырасти.

При нестабильной экономике компании могут экономить на офисах, переезжая в объекты классом ниже, например за МКАД. Но при этом топ-менеджерам требуются площадки, кабинеты в центре Москвы для общения с клиентами (коворкинги).

На глобальных рынках по итогам второго квартала 2020 года ожидается ощутимое снижение, в первую очередь в нефтегазовой отрасли, и, безусловно, в части гостиничного бизнеса и индустрии развлечений, которые значительно пострадают от мер по борьбе с инфекцией. Также, вероятнее всего, второй квартал покажет отрицательную динамику ВВП на развитых рынках. При этом рынки будут поддерживаться низкими процентными ставками и фискальными мерами, инструментами налогово-бюджетной политики.

Рынок качественной коммерческой недвижимости слабо реагирует на краткосрочные негативные изменения в экономике. Для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы есть три причины спокойной реакции: долгосрочные договоры аренды с индексацией (годовой, реже — квартальной), рублевый арендный поток, а также равновесный уровень ставок практически во всех сегментах (баланс между спросом и предложением, на фоне которого ставки аренды увеличиваются в востребованных районах, но показывают слабый рост или стабилизацию в целом по рынку).

Средние запрашиваемые ставки аренды на офисном рынке коррелируют с ценами на нефть, но речь здесь идет о квартальных показателях. В 2009 году, когда ставки аренды были завышены на фоне активного роста спроса и отсутствия качественного предложения, произошло падение арендных ставок в 2-2,5 раза в зависимости от класса объектов. Уже в 2015 году рынок практически полностью перешел на рублевые контракты.

Ежегодный рост в офисном сегменте ожидается на уровне 3-4% в 2020-2021 годах (в классе А), в складском сегменте — около 7% в 2020 году, в сегменте торговых центров — рост премиальных ставок на уровне инфляции (2,5-3%). Тем не менее, если падение национальной валюты будет продолжительным, прогноз по росту ставок аренды может быть пересмотрен.

Как отмечают аналитики компании Point Estate, пандемия вкупе с резким падением курса рубля ударили по заполняемости бизнес-центров, приведя к тому, что сделки и по аренде, и по продаже офисной недвижимости в столице практически прекратились. Эксперты ожидают, что в ближайшие месяцы вакантных офисных площадей в столице станет больше, так как компании будут отказываться от части помещений. Уровень вакантности московских офисов может вырасти с 15

до 40-50%. Часть собственников выведет на рынок стрессовые активы, чтобы поскорее продать их и покрыть свои убытки. Возможно, произойдет новая волна децентрализации рынка.

Аналитики подчеркивают, что на офисном рынке Москвы сказался не столько обвал курса рубля, сколько коронавирус, ставший реальной проблемой. Введение карантина нанесло серьезный удар по офисному рынку, при этом негативное влияние будет только усиливаться, если изоляция продолжится. Многие компании не смогут выполнять финансовые обязательства, так как их финансовый поток будет полностью парализован, и станут добиваться арендных каникул на время пандемии. Однако если карантин закончится к маю или даже раньше, арендаторам придется выплатить все долги по аренде, и проблема будет исчерпана. В этом случае ущерб для рынка офисов будет минимальным и восстановление начнется уже в третьем квартале.

5.4.9. Основные выводы

- За 1 квартал 2020 г. объем сделок превысил аналогичный показатель 2019 г. на 23%. Размер средневзвешенной ставки аренды в рублевом эквиваленте превысил прошлогодний показатель на 12%. Объем нового строительства превысил показатель первого квартала 2019 г. более, чем в 3 раза.
- Объем ввода офисов в Москве по итогам первого квартала составил 61 тыс. кв. м, увеличившись более чем в два раза относительно показателя аналогичного периода прошлого года (27,5 тыс. кв. м). Но на фоне резкого снижения деловой активности, по прогнозам консультантов, объем ввода офисов начнет резко сокращаться уже во втором квартале.
- В общей сложности, как ожидают эксперты, по итогам этого года в Москве будет сдано 320–330 тыс. кв. м офисной недвижимости, что почти на 40% ниже изначально заявленного объема — 522 тыс. кв. м.
- Согласно оценкам аналитиков, по итогам первого квартала показатель вакантности увеличился на 0,9 процентного пункта, до 10,5%. Меняется и общий характер заключаемых сделок. По наблюдениям аналитиков, по итогам первого квартала доля сделок, предполагавших пересмотр коммерческих условий, достигла 24% от их общего объема. По итогам года возможно увеличение этого показателя до 40–50%.
- Доля свободных офисов Москвы снизилась до уровня 7%, что ниже показателя III квартала 2008 г., когда объем офисов в столице был вдвое меньше текущего. Быстрое снижение не удалось компенсировать новыми площадями на рынке. В классе А доля свободных офисов достигла уровня 8,3%, снизившись на 1,1 п.п. за квартал. В классе В снижение показателя составило 0,8 п.п. — до 6,7%.
- Ставки аренды не претерпели существенных изменений в I квартале, что в целом является нормальным для начала года. В классе А средневзвешенный показатель составил 25 101 руб./кв. м/год, квартальный рост — 0,4%. В классе В также наблюдалась положительная динамика, показатель вырос на 1,0% и составил 16 985 руб./кв. м/год.
- Цена предложения 1 кв. м офисного помещения в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне:
 - для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 131 до 281 тыс. руб./кв. м с НДС;
 - для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 110 до 260 тыс. руб./кв. м с НДС.
- Ставка аренды офисного объекта в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне:
 - для объектов класса А, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, — от 15 до 34 тыс. руб./кв. м/год с НДС;
 - для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 18 до 30 тыс. руб./кв. м с НДС.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁹.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен²⁰.

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды²¹.

¹⁹ IFRS 1, п. 3.

²⁰ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

²¹ IAS 38, п. 8.

Основные средства²² представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги²³.

Балансовая стоимость²⁴ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁵ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива²⁶.

Инвестиционное имущество²⁷ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях²⁸.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной

²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²³ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

²⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами²⁹.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости³⁰.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения³¹.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.³²

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.³³

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.³⁴

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

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;

²⁹ IAS 1, п. 7.

³⁰ П. 10.1 МСО 2017

³¹ П. 30.1 МСО 2017

³² П. 50.1 МСО 2017

³³ П. 50.2 МСО 2017

³⁴ П. 50.3 МСО 2017

- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³⁵.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив³⁶.

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³⁷.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:³⁸

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

³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой³⁹:

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

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

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

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁴⁰.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁴¹.

³⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

⁴⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

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

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁴².

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁴³.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁴⁴.

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

- состояние и местонахождение актива;

⁴² Фонд МСФО.

⁴³ IFRS 13, п. 2.

⁴⁴ IFRS 13, п. 3.

- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁴⁵.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁴⁶.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁴⁷.

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 образом⁴⁸.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁴⁹.

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

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котировки на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁵⁰

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁵¹.

⁴⁵ IFRS 13, п. 11.

⁴⁶ IFRS 13, п. 15.

⁴⁷ IFRS 13, п. 16.

⁴⁸ IFRS 13, п. 27.

⁴⁹ IFRS 13, п. 32.

⁵⁰ IFRS 13, п. 38.

⁵¹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁵².

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

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

⁵² МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁵³.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁵⁴.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁵⁵.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁵⁶.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁵⁷.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁵⁸:

- 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;

⁵³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп К.

⁵⁵ Там же, п. 18.

⁵⁶ Там же, п. 19.

⁵⁷ Там же, п. 20.

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁵⁹.

⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁶⁰. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений⁶¹.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.⁶²

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁶³:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁶¹ Там же, п. 13.

⁶² Там же, п. 14.

⁶³ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁶⁴.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁶⁵.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁶⁶.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁶⁷:

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

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

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

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

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

⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁶⁵ Там же, п. 16.

⁶⁶ Там же, п. 17.

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶⁸.

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

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁶⁹, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷⁰, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

- Объектом оценки является встроенное помещение. Достоверно определить затраты на воспроизводство либо замещение объекта оценки не представляется возможным.
- Согласно п. 24, а) ФСО №7 "Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений"⁷¹.
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом⁷². Можно говорить, что объект имеет незначительный износ, если срок его эксплуатации не превышает 10 лет. Срок эксплуатации здания, в котором находятся оцениваемые помещения превышает 10 лет. В связи с тем, что Исполнитель не располагает достоверной информацией для определения величины необходимых затрат на проведении ремонтных работ, а также, для расчета совокупного накопленного износа объекта оценки, применение затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки.

⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

⁷⁰ Там же, п. 16.

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", п. 24, а)

⁷² "Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации", М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008 г., стр. 289.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

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

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 "Основные методологические положения оценки".

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы⁷³, к которому принадлежит объект оценки, за июнь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки (Таблица 7.2, Таблица 7.3). В качестве объектов-аналогов признаются нежилые помещения офисного назначения, расположенные в отдельно стоящих административных зданиях, а также отдельно стоящие административные здания.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 кв. м общей площади для помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ на рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически

⁷³ Информационные интернет-порталы www.irr.ru, www.avito.ru, <https://www.cian.ru/> и др.

не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода






Элементы сравнения

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, в рамках сравнительного подхода⁷⁴

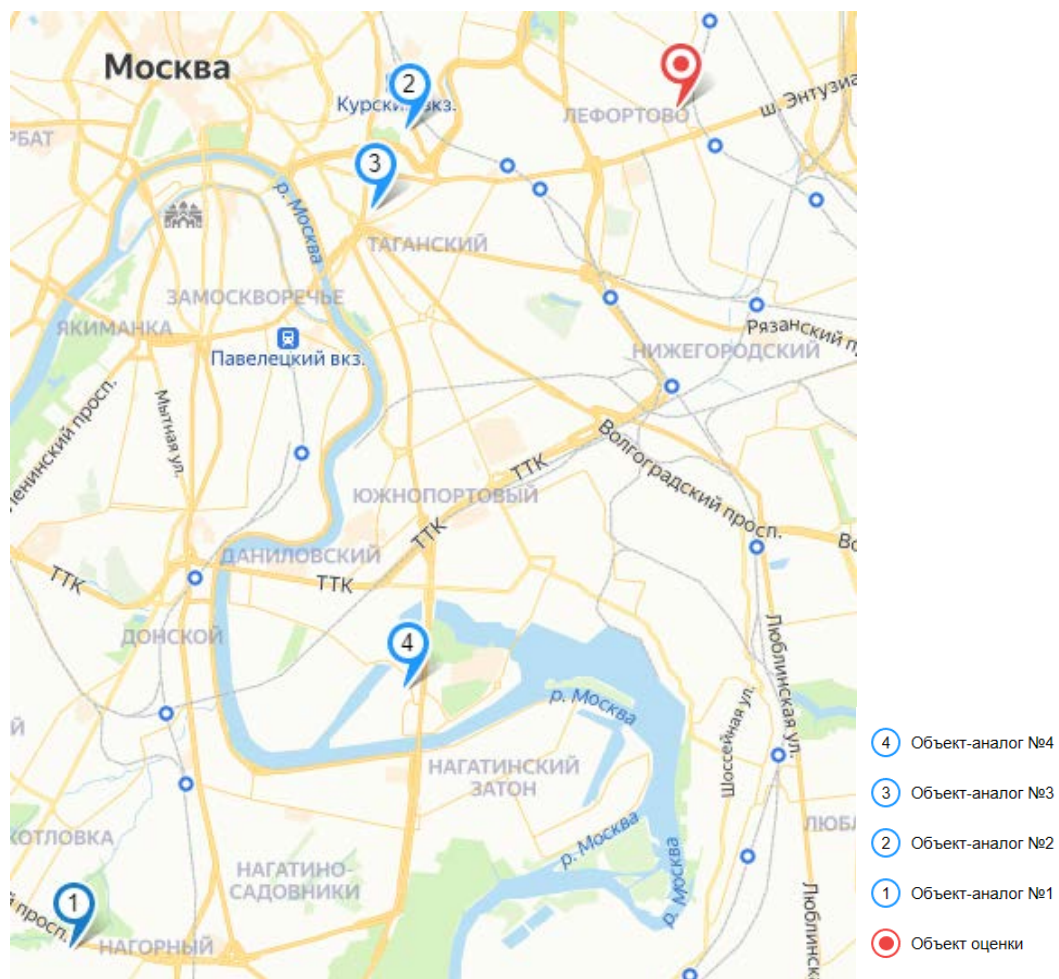
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные на 6, 7, 8 и 9 этажах бизнес-центра "Авиа Плаза" (класс "А")	Нежилые помещения офисного назначения площадью 2 000 кв. м, расположенные на 13 этаже бизнес-центра "Лотос" (класс "А"), цена предложения 424 млн руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 2 626,8 кв. м, расположенные на 1-5, подвальных этажах и чердаке бизнес-центра (класс "А"), цена предложения 600 млн руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 4 243,4 кв. м, расположенные на 1-4, и подвальных этажах бизнес-центра (класс "А"), цена предложения 950 млн руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 811,0 кв. м, расположенные на 13 этаже бизнес-центра "Нагатино Айленд" (класс "А"), цена предложения 380,31 млн руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 ЮВАО, р-н Лефортово м. "Авиамоторная"	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА ЮЗАО, р-н Зюзино м. "Нахимовский проспект"	г. Москва, пер. Большой Полюярославский, д. 8 ЦАО, р-н Таганский м. "Чкаловская"	г. Москва, пер. Большой Дровяной, д. 6 ЦАО, р-н Таганский м. "Таганская"	г. Москва, просп. Андропова, д. 18 к5 ЮАО, р-н Даниловский м. "Технопарк"
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)

⁷⁴ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Класс объекта недвижимости	А	А	А	А	А
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	2 000,00	2 626,80	4 243,40	1 811,00
	подвал, кв. м	0,00	0,00	375,26	1 414,47	0,00
	доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	14,29%	33,33%	0,00%
	цоколь, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
12	1 этаж, кв. м	0,00	0,00	375,26	707,23	0,00
	доля помещений на 1 этаже, %	0,00%	0,00%	14,29%	16,67%	0,00%
	2 этаж, кв. м	0,00	0,00	375,26	707,23	0,00
	доля помещений на 2 этаже, %	0,00%	0,00%	14,29%	16,67%	0,00%
	3 этаж и выше, кв. м	3 219,10	2 000,00	1 501,03	1 414,47	1 811,00
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	100,00%	100,00%	57,14%	33,33%	100,00%
13	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Наземный паркинг
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Стандартный ремонт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
18	Цена предложения (с НДС), руб.	-	424 000 000	600 000 000	950 097 260	380 310 000
19	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	212 000	228 415	223 900	210 000
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/lotos/prodazha-ofisa/2000-18712/#type=po cost=30 , т. +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Domofond", https://www.domofond.ru/kommerkcheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2033937543 , т. +7 (495) 727 71 37	Информационный портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/offices/?block=259695#allBlock , т. +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/1811-278879/#type=po cost=30 , т. +7 (495) 255-09-65






Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Расположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: www.yandex.ru

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, в рамках сравнительного подхода⁷⁵

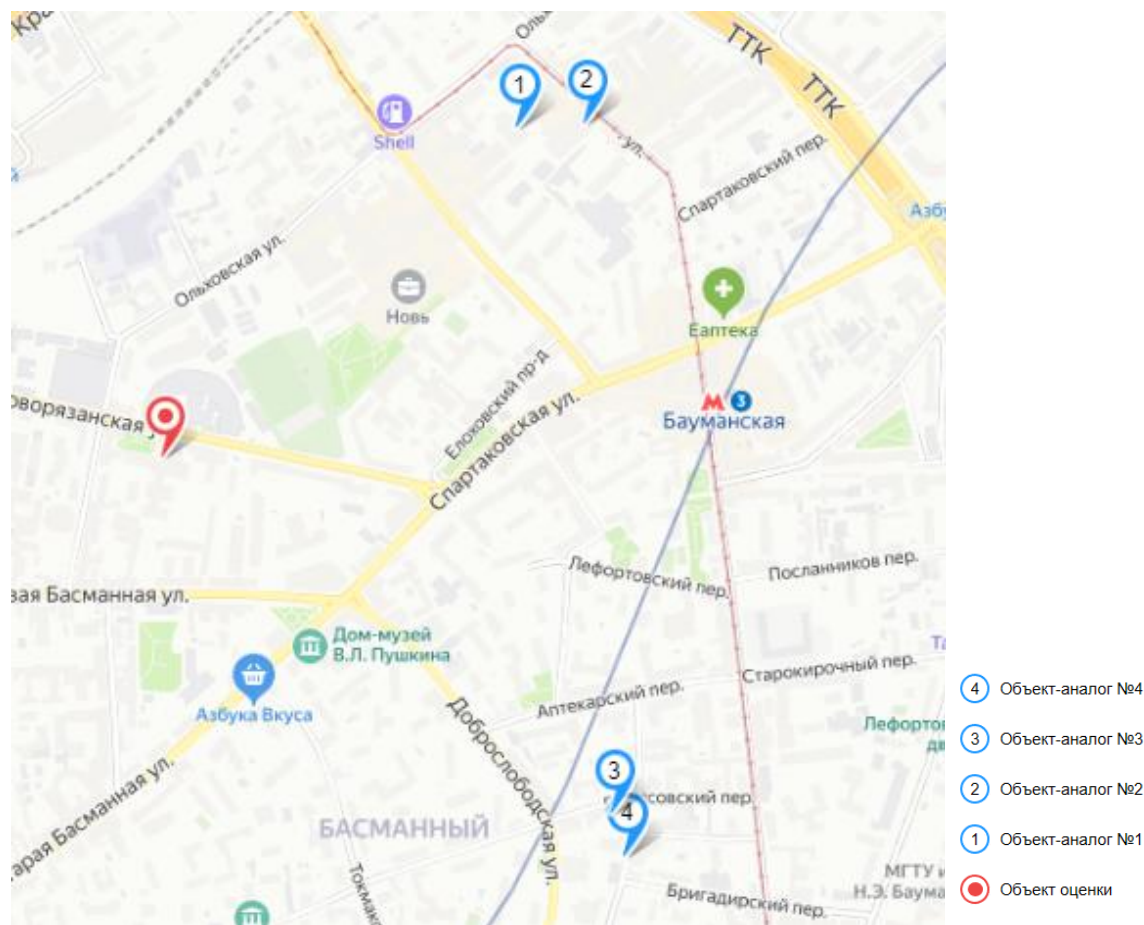
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные на 2, 3, 4 этажах, а также бытовое помещение, расположенное на 1 этаже, и 54 машиноместа, расположенные в подвале бизнес-центра (класс "В+")	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 567,0 кв. м, расположенные на 5 этаже бизнес-центра "Manhattan" (класс "В+"), цена предложения 329 070 000 руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 034 кв. м, расположенные на 8 этаже бизнес-центра "Виктория Плаза" (класс "В+"), цена предложения 222 620 200 руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 4 040,7 кв. м, бизнес-центр "Денисовский" (класс "В+"), цена предложения 903 240 000 руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 6 270,0 кв. м, бизнес-центр "Демидов Двор" (класс "А"), цена предложения 1,7 млрд руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35 с9	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6 с. 2	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12
		ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Басманный
		м. "Бауманская"	м. "Бауманская"	м. "Бауманская"	м. "Бауманская"	м. "Бауманская"
9	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)

⁷⁵ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Класс объекта недвижимости	В+	В+	В+	В+	А
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	1 567,00	1 034,00	4 040,70	6 270,00
	подвал, кв. м	705,30	0,00	0,00	673,45	1 567,50
	доля подвальных помещений, %	11,49%	0,00%	0,00%	16,67%	25,00%
	цоколь, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
12	1 этаж, кв. м	11,70	0,00	0,00	673,45	783,75
	доля помещений на 1 этаже, %	0,19%	0,00%	0,00%	16,67%	12,50%
	2 этаж, кв. м	1 807,80	0,00	0,00	673,45	783,75
	доля помещений на 2 этаже, %	29,46%	0,00%	0,00%	16,67%	12,50%
	3 этаж и выше, кв. м	3 611,50	1 567,00	1 034,00	2 020,35	3 135,00
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	100,00%	100,00%	50,00%	50,00%
13	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Организованная парковка	Организованная парковка	Подземный паркинг	Подземный паркинг
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Стандартный ремонт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
18	Цена предложения (с НДС), руб.	-	329 070 000	222 620 200	903 240 000	1 700 000 000
19	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	210 000	215 300	223 536	271 132
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#type=po cost=30 , т. +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Fortex Consulting Group", https://fortexgroup.ru/bc/viktoriyaplaza/offices/?block=20490#allBlocks type=po cost=0 , т. +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/229445689/ , т. +7 901 221-35-38	Информационный портал "Гдеэтодом" https://www.gdeetodom.ru/obj/commercial/msk/6234905205/ , т. +7 (968) 610-88-42

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: www.yandex.ru

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

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

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

Элементы сравнения

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- наличие (отсутствие) паркинга;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 7.5). Описание корректировок приведено ниже.

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
• тип объекта недвижимости;	• корректировка на тип объекта недвижимости;	Таблица 7.32, Таблица 7.33
• различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	• корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	
• характеристики месторасположения объекта недвижимости;	• корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости;	
• удаленность от метро;	• корректировка на удаленность от метро;	
• линия домов;	• корректировка на линия домов;	
• класс объекта недвижимости;	• корректировка на класс объекта недвижимости;	
• общая площадь объекта недвижимости;	• корректировка на общую площадь объекта недвижимости;	
• распределение помещений по этажам;	• корректировка на распределение помещений по этажам;	
• состояние/уровень отделки.	• корректировка на состояние/уровень отделки.	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемых помещений

Корректировка на тип объекта недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) определялась на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК-2020, март 2020 г.) под редакцией канд. технических наук Е. Е. Яскевича.

Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) представлен в таблице ниже по тексту.

Таблица 7.9. Расчет корректировки на результаты возможного торга

№ п/п	Значение корректировки на торг, %	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	Продажа офисной недвижимости	-8,00%	-10,00%	-9,00%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании данных, представленных в таблице выше по тексту, учитывая влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19 (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики), корректировка на торг была принята уровне максимального значения и составила для нежилых помещений **-10,00%**.

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

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

Корректировка на месторасположение была определена на основании данных открытых источников⁷⁶ и рассчитывалась методом анализа парных продаж, когда на рынке выявляются пары продаж объектов, различие которых между собой заключается только в местоположении. Исходя из изученных данных, было выявлено, как изменяются диапазоны и средние значения арендных ставок в зависимости от местоположения. Использование информации о ставках аренды торговых помещений связано с тем, что данный сегмент рынка более развит и имеется достаточное количество предложений, позволяющее рассчитать корректировку на местоположение парными продажами. Таким образом, рынок аренды является индикатором зарождающихся тенденций на рынке продаж.

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

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

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

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

где:

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

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

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.10. Расчет корректировки на местоположение

Метро	Ставка аренды руб./кв. м/год	Корректировка, %
Для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2		
м. "Авиамоторная"	22 500	0,00%
м. "Нахимовский проспект"	23 335	-3,58%
м. "Технопарк"	22 000	2,27%
м. "Чкаловская"	25 046	-10,17%
м. "Таганская"	23 932	-5,98%

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

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

⁷⁶ <https://www.cian.ru/>

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

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Характеристики месторасположения	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	г. Москва, пер. Большой Полуярославский, д. 8	г. Москва, пер. Большой Дровяной, д. 6	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, к5
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский	ЮАО, р-н Даниловский
	м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Чкаловская"	м. "Таганская"	м. "Технопарк"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	—	-3,58%	-10,17%	-5,98%	2,27%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, корректировка на месторасположение не вносилась, поскольку оцениваемые помещения и объекты аналоги расположены вблизи одной и той же станции метро.

Корректировка на удаленность от станции метро

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

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

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

где:

$K_{\text{метро}}$ - корректировка на удаление от станции метрополитена;

$T_{\text{дм}}$ - число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут⁷⁷.

Таблица 7.12. Коэффициенты стоимости офисной недвижимости в зависимости от удаленности от станции метро

Расстояние до станции метро пешком, мин.	Коэффициент
до 5 мин. пешком	1,00
от 5 до 10 мин. пешком	0,95
от 10 до 15 мин. пешком	0,90
от 15 мин. пешком	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$
от 15 до 20 мин. пешком	0,875
от 20 до 25 мин. пешком	0,850
от 25 до 30 мин. пешком	0,825
от 30 до 35 мин. пешком	0,800

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

⁷⁷ Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.13. Величина корректировки на удаленность от метро

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

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

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

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	5,26%	5,26%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	-5,26%	-5,26%	-5,26%	-5,26%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

Оцениваемое здание расположено на первой линии домов. Подобренные объекты-аналоги расположены на второй, первой линии и первой линии (второстепенной улицы). Поскольку коммерческий потенциал помещений, расположенных на первой линии домов и на второй линии домов, не сопоставим, была внесена соответствующая корректировка. К объектам аналогам,

расположенным на первой линии домов (второстепенной улицы) была внесена корректировка по верхней границе.

Корректировка на линию домов была введена на основании данных аналитического агентства "Statrielt".

Таблица 7.16. Корректирующие коэффициенты для расчета корректировки на линию домов

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисные и другие общественные помещения и здания с земельным участком	0,75	0,88	0,82

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2141-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

Таблица 7.17. Корректировка на линию домов

Объекты	1-я линия	1-я линия (второстепенная улица / внутриквартально)	2-я линия
1-я линия	0,00%	13,64%	21,95%
1-я линия (второстепенная улица / внутриквартально)	-12,00%	0,00%	7,32%
2-я линия	-18,00%	-6,82%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию домов (%)	—	-12,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию домов (%)	—	7,32%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на класс объекта недвижимости

Величина данной корректировки определялась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале Statrielt, а также на основании информации, опубликованной в экономическом научном журнале "Оценка инвестиций". Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса представлены в таблице ниже.

Таблица 7.20. Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса объекта недвижимости

Источник информации	Индекс класса А	Индекс класса В	Корректировка на класс объекта (объект оценки класса "В+")
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией – к. э. н. Лекаркиной Н. К. Дата выпуска — 2020 г.	1,10	0,93	-15,45%

Источник информации	Индекс класса А	Индекс класса В	Корректировка на класс объекта (объект оценки класса "В+")
Информационный портал СтатРиэлт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2144-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2020-goda	1,83	1,48	-19,13%
Среднее значение			-17,29%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.21. Расчет корректировки на класс объекта для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Класс объекта недвижимости	В+	В+	В+	В+	А
Корректировка на класс объекта недвижимости (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	-17,29%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

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

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

Таблица 7.22. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	К торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,671

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2140-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

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

Таблица 7.23. Расчет корректировки на площадь для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	3 219,10	2 000,00	2 626,80	4 243,40	1 811,00
Корректировка	%	—	-6,89%	-3,00%	4,23%	-8,27%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.24. Расчет корректировки на площадь для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	6 136,30	1 567,00	1 034,00	4 040,70	6 270,00
Корректировка	%	—	-18,52%	-23,44%	-6,07%	0,32%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 7.25. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,96	0,87
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,05	0,97
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,09	1,04
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,08	1,01

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2146-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

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

Таблица 7.26. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	14,29%	33,33%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,00%	0,00%	14,29%	16,67%	0,00%
Доля помещений, расположенных на втором, %	0,00%	0,00%	14,29%	16,67%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше, %	100,00%	100,00%	57,14%	33,33%	100,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	—	0,00%	1,73%	4,48%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.27. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных в подвале %	11,49%	0,00%	0,00%	16,67%	25,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,19%	0,00%	0,00%	16,67%	12,50%
Доля помещений, расположенных на втором, %	29,46%	0,00%	0,00%	16,67%	12,50%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше, %	58,85%	100,00%	100,00%	50,00%	50,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	—	-0,72%	-0,72%	1,29%	2,58%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

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

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве (Компания "Стройтехсервис-М", "ПрофиРемонт", "Канкордиа"; "Рем Проект"; "Ontario Constructions") (Таблица 7.28). Анализируя рыночную информацию, Исполнитель принял следующую градацию вида и состояния уровня отделки:

- Без отделки/Требуется капитального ремонта;
- Стандарт/требуется ремонта;
- Стандарт;
- Комфорт.

Таблица 7.28. Расчет стоимости ремонта 1 кв. м по полу

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Материалы, руб.	Итого, руб. с НДС	Среднее значение, руб. с НДС
Комфорт	https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php	7 000	5 000	12 000	11 917

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Материалы, руб.	Итого, руб. с НДС	Среднее значение, руб. с НДС
	http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php	5 500	5 000	10 500	
	http://ontario-pro.ru/			13 250	
Стандарт	https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php	5 000	4 000	9 000	9 000
	http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php	4 500	4 000	8 500	
	http://ontario-pro.ru/			9 500	
Стандарт, требует ремонта	https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php	2 500	1 000	3 500	4 333
	http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php	2 000	1 750	3 750	
	http://ontario-pro.ru/			5 750	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

где:

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

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

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

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

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

Таблица 7.29. Корректировки на уровень отделки коммерческих помещений (руб./кв. м с НДС)

Объект оценки/Объект-аналог	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт/требуется ремонт	Стандарт	Комфорт
Без отделки/Требуется капитальный ремонт	0	-4 333	-9 000	-11 917
Стандарт/требуется ремонта	4 333	0	-4 667	-7 583
Стандарт	9 000	4 667	0	-2 917
Комфорт	11 917	7 583	2 917	0

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.30. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Стандартный ремонт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	—	9 000	0	0	0

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.31. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Стандартный ремонт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	—	9 000	0	0	0

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.
- рассчитывается стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения объекта оценки и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблицах ниже (Таблица 7.32, Таблица 7.33).

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

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

1 278 532 000 (Один миллиард двести семьдесят восемь миллионов пятьсот тридцать две тысячи) руб.

Таблица 7.32. Расчет стоимости оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	212 000	228 415	223 900	210 000
	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	-12,00%	-12,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	212 000	201 005	197 032	210 000
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	212 000	201 005	197 032	210 000
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	212 000	201 005	197 032	210 000
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	212 000	201 005	197 032	210 000
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	190 800	180 905	177 329	189 000
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	190 800	180 905	177 329	189 000
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	г. Москва, пер. Большой Полуярославский, д. 8	г. Москва, пер. Большой Дровяной, д. 6	г. Москва, просп. Андропова, д. 18 к5
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский	ЮАО, р-н Даниловский
		м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Чкаловская"	м. "Таганская"	м. "Технопарк"

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	-3,58%	-10,17%	-5,98%	2,27%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	183 973	162 515	166 718	193 295
	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
9	Корректировка на домов, %		-12,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		161 896	162 515	166 718	193 295
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
10	Корректировка на удаленность от метро (%)		5,26%	5,26%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		170 417	171 068	166 718	193 295
	Класс объекта недвижимости	A	A	A	A	A
11	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		170 417	171 068	166 718	193 295
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	2 000,00	2 626,80	4 243,40	1 811,00
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	-6,89%	-3,00%	4,23%	-8,27%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	158 674	165 930	173 772	177 317
	доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	14,29%	33,33%	0,00%
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 1 этаже, %	0,00%	0,00%	14,29%	16,67%	0,00%
	доля помещений на 2 этаже, %	0,00%	0,00%	14,29%	16,67%	0,00%
13	доля помещений на 3 этаже и выше, %	100,00%	100,00%	57,14%	33,33%	100,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)		0,00%	1,73%	4,48%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		158 674	168 795	181 562	177 317
	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Наземный паркинг
14	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	158 674	168 795	181 562	177 317
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	158 674	168 795	181 562	177 317

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	158 674	168 795	181 562	177 317
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
17	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	9 000	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	167 674	168 795	181 562	177 317
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	43,40%	42,16%	36,70%	20,54%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,30	2,37	2,72	4,87
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	18,78%	19,33%	22,21%	39,68%
21	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					174 801
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					174 801
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					3 219,10
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					562 703 000
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					468 919 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.33. Расчет стоимости оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	210 000	215 300	223 536	271 132
	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
2	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	-12,00%	-12,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	210 000	215 300	196 711	238 596
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	210 000	215 300	196 711	238 596
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	210 000	215 300	196 711	238 596
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	210 000	215 300	196 711	238 596
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	189 000	193 770	177 040	214 737
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	189 000	193 770	177 040	214 737
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35 с9 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6 с. 2 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	189 000	193 770	177 040	214 737
9	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на домов, %	-	7,32%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	202 829	193 770	177 040	214 737
10	Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,26%	-5,26%	-5,26%	-5,26%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	192 154	183 572	167 722	203 435
11	Класс объекта недвижимости	V+	V+	V+	V+	A
	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	-17,29%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	192 154	183 572	167 722	168 261
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	1 567,00	1 034,00	4 040,70	6 270,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-18,52%	-23,44%	-6,07%	0,32%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	156 576	140 539	157 534	168 806
13	доля подвальных помещений, %	11,49%	0,00%	0,00%	16,67%	25,00%
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	доля помещений на 1 этаже, %	0,19%	0,00%	0,00%	16,67%	12,50%
	доля помещений на 2 этаже, %	29,46%	0,00%	0,00%	16,67%	12,50%
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	100,00%	100,00%	50,00%	50,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)		-0,72%	-0,72%	1,29%	2,58%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		155 448	139 527	159 559	173 162
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Организованная парковка	Организованная парковка	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на подземного паринга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	155 448	139 527	159 559	173 162
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	155 448	139 527	159 559	173 162
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	155 448	139 527	159 559	173 162
17	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	9 000	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	164 448	139 527	159 559	173 162
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	47,61%	39,42%	34,62%	47,46%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,10	2,54	2,89	2,11
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	21,81%	26,33%	29,98%	21,88%
21	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					158 326
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					158 326
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					6 136,30
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					971 536 000
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					809 613 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

При расчете справедливой стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета:

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

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

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта оценки в аренду.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁷⁸.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

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

⁷⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Определение арендуемой площади

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

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

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

Определение величины арендной платы на основании действующих договоров аренды

На основании реестра арендуемых помещений (Таблица 3.4), предоставленного Заказчиком, оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным договорам. На основании обработанной информации⁷⁹ Исполнитель пришел к выводу, что средневзвешенные ставки аренды по действующим договорам аренды помещений и машиномест соответствуют рыночным значениям. Определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия действующих договоров аренды.

Расчет величины потенциального валового дохода на основании предоставленного реестра арендаторов приведен в таблице ниже.

⁷⁹ Анализ рынка объекта оценки приведен в разделе 5 Отчета.

Таблица 8.1. Расчет потенциального валового дохода на основании заключенных договоров

Объект	Площадь, кв. м (ВОМА)	Формат	№ ДА	Выручка, руб./год (без НДС) ⁸⁰ , июль 2020 г. - июнь 2021 г.	Месяцы											
					Июль 2020	Август 2020	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Ноябрь 2020	Декабрь 2020	Январь 2021	Февраль 2021	Март 2021	Апрель 2021	Май 2021	Июнь 2021
ДЦ "Авиа Плаза", ул. Авиамоторная, д. 10к2																
6, 7, 8, 9 этажи	3 219,10	Офис	7144 от 24.07.2012	77 642 647,0	6 364 151,4	6 364 151,4	6 364 151,4	6 364 151,4	6 364 151,4	6 364 151,4	6 364 151,4	6 364 151,4	6 618 717,4	6 618 717,4	6 618 717,4	6 618 717,4
Итого				77 642 647,0	6 364 151,4	6 364 151,4	6 364 151,4	6 364 151,4	6 364 151,4	6 364 151,4	6 364 151,4	6 364 151,4	6 618 717,4	6 618 717,4	6 618 717,4	6 618 717,4
ДЦ, Новорязанская, д. 24																
2, 3, 4 этажи	5 419,3	Офис	8155 от 30.12.2013	130 710 073,3	10 713 940,4	10 713 940,4	10 713 940,4	10 713 940,4	10 713 940,4	10 713 940,4	10 713 940,4	10 713 940,4	11 142 498,0	11 142 498,0	11 142 498,0	11 142 498,0
Подвал	705,30	М/м	8654 от 09.09.2014	9 824 626,7	798 750,1	798 750,1	798 750,1	798 750,1	798 750,1	798 750,1	798 750,1	838 687,6	838 687,6	838 687,6	838 687,6	838 687,6
Итого	9 343,7			140 534 699,9	11 512 690,6	11 512 690,6	11 512 690,6	11 512 690,6	11 512 690,6	11 512 690,6	11 512 690,6	11 552 628,1	11 981 185,7	11 981 185,7	11 981 185,7	11 981 185,7

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

⁸⁰ По договору №7144 и №8155 с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов, по договору №8654 без учета эксплуатационных и коммунальных расходов

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

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

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Определение величины недозагрузки

В соответствии с предоставленными Заказчиком данными все оцениваемые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10к2, сданы в аренду, таким образом величина недозагрузки составляет 0%.

По помещениям, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, вакантными остаются 11,70 кв. м.

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

Таблица 8.2. Расчет величины недозагрузки офисных помещений

Источник	Офисы класс А	Офисы класс В+	Офисы класс В	Ссылка на источник информации
JLL	8,40%	10,90%	11,50%	https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoimjk0MT RiMmItMjMxMy00ZWwLWlZnN2QtYzNkZjhiZDUy YmIzIiwidCI6ImJmZWYyYjA2LWQyNTYtNGY4ZS IiZDAzLThkMzY4Nzk4NzA2MyIsImMiOjN9
Colliers	8,90%	4,50%	4,50%	https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-office-2020
Knight Frank	8,60%	6,60%	6,60%	https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7144.pdf
CBRE	10,00%	9,10%	9,10%	http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Moscow_Office_MarketView_2020_Q1_RUS_6j40.pdf?e=1591884058&h=83ffb2c54adfbadf9aaf9c5b9d180622
Среднее значение	11,10%	8,60%	7,60%	

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Текущий уровень недозагрузки составляет 0,19%, что ниже рыночного значения недозагрузки. На основании данного факта Исполнитель не дозагружал вакантные площади при определении действительного валового дохода.

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

Определение величины действительного валового дохода от эксплуатации оцениваемых помещений представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.12, Таблица 8.13).

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸¹. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету "Основные методологические положения оценки".

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"⁸² аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы".

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

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

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

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

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

В соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем RWAY № 238, январь, 2015 г., состав операционных расходов выглядит следующим образом:

Таблица 8.3. Структура операционных расходов

Операционные расходы	Бизнес-центры
Текущее обслуживание	23,50%
Уборка общих площадей	18,00%
Уборка прилегающей территории	9,00%
Охрана	6,00%
Коммунальные платежи	12,00%
Услуги ресепшен	4,50%
Налог на имущество, страхование, платежи за ЗУ, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бух. и юр. услуги	27,00%
ИТОГО	100,00%
Эксплуатационные расходы	61,00%
Коммунальные платежи	12,00%
Постоянные расходы	27,00%

Источник: RWAY № 238, январь, 2015 г.

Информация, на основании которой определена структура операционных расходов, датируется 2015 г. Несмотря на то, что на рынке офисной недвижимости г. Москвы в период с даты источника информации до даты оценки произошли существенные изменения, они пропорционально отразились на абсолютных величинах, относительные величины не изменились. Таким образом, Исполнитель считает, что приведенные значения структуры операционных расходов актуальны на дату оценки.

Структура операционных расходов в соответствии с данными Сборника рыночных корректировок СРК-2020 под ред. Е. Е. Яскевича приведена в таблице ниже.

⁸¹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁸² Федотова М. А., Рослова В. Ю., Щербаков О. Н. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 310.

Таблица 8.4. Величина операционных расходов

№ п/п	Наименование	Офисные помещения (Класс А)		Офисные помещения (Класс В)	
		Величина, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)	Величина, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)
1	Переменная часть (Эксплуатационные расходы)	5 712,00	4 760,00	4 632,00	3 860,00
2	Постоянная часть (не облагается НДС)	2 908,00	2 908,00	1 778,00	1 778,00
Итого		8 620,00	7 668,00	6 410,00	5 638,00

Источник: Сборник рыночных корректировок" СРК-2020, 2020 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

В таблице ниже рассчитана величина операционных расходов в структурной разбивке с учетом доли эксплуатационных и коммунальных платежей, определенных на основании данных Табл. 8.3.

Таблица 8.5. Расчет величины операционных расходов

№ п/п	Показатель	Величина для офисных помещений (класс А), руб./кв. м/год (без учета НДС)	Величина для офисных помещений (класс В), руб./кв. м/год (без учета НДС)
1	Эксплуатационные расходы	3 977,53	3 225,48
2	Коммунальные платежи	782,47	634,52
3	Постоянные расходы	2 908,00	1 778,00
Итого		7 668,00	5 638,00

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных расходов принималась равной для класса А: 3 977,53 руб./кв. м/год без НДС, для класса В+: 3 601,51 руб./кв. м/год без НДС (по среднему между величиной эксплуатационных расходов для классов А и В). Расчет эксплуатационных расходов осуществлялся исходя из площади помещений офисного назначения (Таблица 8.12, Таблица 8.13).

В рамках данного Отчета **налог на имущество** принимается в размере 1,7% от кадастровой стоимости оцениваемых объектов в соответствии с Законом города Москвы от 05.11.2003 г. № 64 (с изменениями на 20.11.2019 г.) "О налоге на имущество организаций"⁸³.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости (Таблица 8.6). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению, что составляет 0,18% от остаточной балансовой стоимости объекта.

Таблица 8.6. Расчет затрат на страхование

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

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

⁸³ <http://docs.cntd.ru/document/3648902>

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

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

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($K_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2026 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.7), расчет первоначальной стоимости СМР (Таблица 8.8), а также расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.10) приведены в таблицах выше и ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.7. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2020	2021	2022
Инфляция	3,36%	3,60%	3,80%
Прогнозный период	0,52	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,02	1,04	1,04
Наименование показателя	2023	2024	2025
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2026	2027	2028
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2029	2030	2031
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2032	2033	2034
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2035	2036	2037
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2038	2039	2040
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,48
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,02
К_{ув}			2,1667

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.8. Расчет себестоимости строительства офисной недвижимости в г. Москве

Характеристика	Ед. измерения	Минимальное значение	Минимальное значение	Источник
Себестоимость строительства	долл. США/кв. м без НДС	731	1 135	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)
Курс долл. США на дату определения себестоимости строительства (2016 г.)	руб./долл. США		67,1899	http://www.cbr.ru/
Себестоимость строительства по состоянию на дату публикации Источника	руб./кв. м без НДС	49 116	49 116	Расчеты АО "НЭО Центр"
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации			1,1351	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	55 752	86 564	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее)	руб./кв. м без НДС		71 158	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.9. Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
31.12.2016	10,230
26.06.2020	11,612
Корректирующий коэффициент	1,1351

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107-109, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г., расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.10. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) оцениваемого помещения

Наименование показателя	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Дата оценки	26.06.2020	26.06.2020
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	6,63%	6,63%
Площадь объекта оценки, кв. м	3 219,1	6 136,3
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	229 065 490	436 648 307
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,0% ⁸⁴	83,0%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	190 124 357	362 418 095
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ⁸⁵	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ⁸⁶	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	28 518 654	54 362 714

⁸⁴ См. Табл. 8.11

⁸⁵К "короткоживущим" элементам относятся: слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40-50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30 % данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50 %, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, – 30 %.

⁸⁶Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В. Т. Александров, В. Д. Ардинов. М.: – Стройинформиздание. – 582 с. С. 163.

Наименование показателя	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1667	2,1667
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	61 792 105	117 789 101
Фактор фонда возмещения	0,0254	0,0254
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	1 569 257	2 991 342

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Плата за земельный участок

Величина земельного налога на оцениваемые земельные участки, на которых расположены здания, в которых размещены оцениваемые помещения принималась на уровне 1,5%⁸⁷ от их кадастровой стоимости, соответствующей доле земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения (по данным Заказчика доля составляет: 0,1581722 — для объекта г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; 0,222224 — для объекта г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24). Расчет земельного налога приведен в таблицах ниже (Таблица 8.12, Таблица 8.13).

Определение величины операционных расходов приведено в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.12, Таблица 8.13).

8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в Таблица 8.12, Таблица 8.13.

8.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Приложения коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка офисной недвижимости г. Москвы, т. к. данный показатель наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель принимает максимальное значение ставки капитализации, учитывая особенности рынка офисной недвижимости г. Москвы, а также характеристики оцениваемых объектов, равное **9,83%**. Результат расчета величины ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.11. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Colliers	9,00%	9,50%	9,25%	https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-investment-2020
JLL	8,50%	10,00%	9,25%	https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/investment-infographic-rus-q1-2020.pdf
Knight Frank	9,00%	10,00%	9,50%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-1-kvartal-2020-7211.pdf
Среднее значение	8,83%	9,83%	9,33%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

⁸⁷ В соответствии с решением Совета народных депутатов Таловского городского поселения Таловского муниципального района Воронежской области "О введении в действие земельного налога, установлении ставок и сроков его уплаты" (с изменениями от 11.11.2016 № 21).

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

Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на коэффициент капитализации). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет справедливой стоимости оцениваемых помещений в рамках доходного подхода представлен в таблицах ниже по тексту Отчета.

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

1 608 556 000 (Один миллиард шестьсот восемь миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч) руб.

Таблица 8.12. Расчет стоимости оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	3 219,10
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	3 219,10
3	площадь помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	3 219,10
4	площадь вакантных помещений	кв. м	0,00
5	Величина арендной ставки за 1 кв. м по действующим договорам аренды (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./кв. м/год без НДС	24 119
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	77 642 647
7	ПВД от помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	77 642 647
8	ПВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	0
9	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	0,00%
10	ДВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	77 642 647
11	ДВД от помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	77 642 647
12	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	580 910 000
13	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(12 804 080)
14	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	-
15	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(4 925 402)
16	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 016 593)
17	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(1 569 257)
18	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(223 911)
19	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
20	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(20 539 243)
21	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	57 103 404
22	Коэффициент капитализации	%	9,83%
23	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	580 910 000
24	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	697 092 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.13. Расчет стоимости оцениваемых помещений, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	6 136,30
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	6 136,30
2.1	площадь офисных помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	5 419,30
2.2	площадь машиномест по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	705,30
2.3	площадь вакантных помещений	кв. м	11,70
3	Количество машиномест по которым на дату оценки заключены договоры аренды	шт.	54,00
4	Текущий уровень недозагрузки для офисных помещений	%	0,19%
5	Рыночный уровень недозагрузки офисной недвижимости	%	8,60%
6	Величина арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений по действующим договорам аренды (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./кв. м/год без НДС	24 119
7	Величина арендной ставки за 1 машиноместо по действующим договорам аренды (без учета КП и эксплуатационных расходов)	руб./м/м/год без НДС	181 938
8	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	140 816 897
9	ПВД от офисных помещений по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	130 710 073
10	ПВД от машиномест по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	9 824 627
11	ПВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	282 197
12	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	0,00%
13	ДВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	140 534 700
14	ДВД от офисных помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	130 710 073
15	ДВД от машиномест по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	9 824 627
16	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	1 027 646 000
17	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(19 517 646)
18	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	-
19	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(12 382 970)
20	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 798 381)
21	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(2 991 342)
22	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(2 826 805)
23	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
24	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(39 517 144)
25	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	101 017 556
26	Коэффициент капитализации	%	9,83%
27	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	1 027 646 000
28	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	1 233 175 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке (доходном и сравнительном), Исполнитель получил результаты, позволяющие прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Характеристика используемых подходов приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия оцениваемого объекта от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Особенно важно то, что данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

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

Метод анализа иерархий

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

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

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	Соответствует в полной мере, т. к. информация о величине арендных ставок принималась на основании данных фактически заключенных договоров аренды
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие виду и типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		9		9	
Общая сумма положительных критериев					18
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		50%		50%	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — 50%;
- стоимость, определенная доходным подходом, — 50%.

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

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. без НДС	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	468 919 000	0,5	234 459 500
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	580 910 000	0,5	290 455 000
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)				524 915 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. без НДС	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	809 613 000	0,5	404 806 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 027 646 000	0,5	513 823 000
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)				918 629 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

1 443 544 000 (Один миллиард четыреста сорок три миллиона пятьсот сорок четыре тысячи) руб.

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

Таблица 9.4. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.	Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода (без учета НДС), руб.	Справедливая стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб.
1	Нежилое помещение	77:04:0001005:5456	Этаж № 6, 7, 8, 9	3 219,10	468 919 000	580 910 000	524 914 500
2	Нежилое помещение	77:01:0003018:2775	Этаж № 2	1 807,80	250 653 000	318 155 000	284 404 000
3	Нежилое помещение	77:01:0003018:2776	Этаж № 3	1 806,60	250 487 000	317 944 000	284 215 500
4	Нежилое помещение	77:01:0003018:2777	Этаж № 4	1 804,90	250 251 000	317 645 000	283 948 000
5	Нежилое помещение	77:01:0003018:4047	Этаж № 1	11,70	1 623 000	2 060 000	1 841 500
6	Нежилое помещение	77:01:0003018:4181	Подвал № 0	86,40	6 934 000	8 801 000	7 867 500
7	Нежилое помещение	77:01:0003018:4192	Подвал № 0	39,40	3 162 000	4 013 000	3 587 500
8	Нежилое помещение	77:01:0003018:4202	Подвал № 0	77,60	6 227 000	7 904 000	7 065 500
9	Нежилое помещение	77:01:0003018:4182	Подвал № 0	48,50	3 892 000	4 940 000	4 416 000
10	Нежилое помещение	77:01:0003018:4197	Подвал № 0	207,30	16 635 000	21 116 000	18 875 500
11	Нежилое помещение	77:01:0003018:4178	Подвал № 0	83,10	6 669 000	8 465 000	7 567 000
12	Нежилое помещение	77:01:0003018:4180	Подвал № 0	11,60	930 000	1 181 000	1 055 500
13	Нежилое помещение	77:01:0003018:4190	Подвал № 0	151,40	12 150 000	15 422 000	13 786 000
Итого:				9 355,40	1 278 532 000	1 608 556 000	1 443 544 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в отношении объекта оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, а также с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, №298, №299 (соответственно) Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н;
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация ответственного Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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

**Исполнительный директор
АО "НЭО Центр"**



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок из ЕГРН на оцениваемые нежилые помещения (реквизиты представлены в таблице 3.1. выше по тексту Отчета);
- копии технической документации на оцениваемые помещения с экспликациями и поэтажными планами;
- справка о балансовой (первоначальной) стоимости объектов недвижимого имущества, исх. №6/н от 26.06.2020 г.;
- справка б/н от 24.06.2020 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды;
- копия уведомления об индексации №1135/09 от 23.12.2019 г.;
- копия уведомления об индексации №1136/09 от 23.12.2019 г.;
- копия уведомления об индексации №1137/09 от 23.12.2019 г.;
- информацию о величине расходов на содержание имущества за 2018 г. - 2019 г.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет" и Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (СМАО).

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;

- Харрисон Г. С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.cbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.avito.ru
- www.mian.ru
- www.miel.ru
- www.incom.ru
- www.rieltor.ru
- www.paulsyard.ru
- www.zdanie.info
- www.blackwood.ru
- www.cian.ru
- www.realto.ru
- www.ners.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





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

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 16 марта 2020 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО

Перевозчиков С. Ю.





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/00019/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 08305/776/00019/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Наименование: **АО «НЭО Центр»**
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160
ИНН 7706793139
- Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
- а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
 - б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
 - в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования.
- Страховой случай:** события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.
- Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.
- Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/00019/19



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

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2020 г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или иски требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 3 (трех) лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 01 января 2016 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2019 г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Горин А. Э./

Страхователь:
АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«20» ноября 2019 г.

Полис № 08305/776/00019/19



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №18/20

Двадцать пятое февраля две тысячи двадцатого года
город Москва

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

гражданина Колганова Алексея Евгеньевича (паспорт серия 45 03 №999735, выдан 12.09.2002 г. ОВД «Измайлово» гор. Москвы, код подразделения 772-051, адрес регистрации: г. Москва, ул. Парковая 8-я, д. 13, кв. 4)

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

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

Образец подписи уполномоченного лица _____ **А. Е. Колганов**

Генеральный директор _____ **В. В. Плотникова**



+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, 11 | www.neoconsult.ru





Некоммерческое партнерство
 «Саморегулируемая организация оценщиков
 «Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
 Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 34549
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№008346-1 от 29.03.2017 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10.04.2020 г.

Дата составления выписки 10.04.2020 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**№ 008346-1« 29 » марта 2018 г.Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности**«Оценка недвижимости»**выдан **Соломенниковой Татьяне Алексеевне**на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

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



005107 - KA1

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№08305/776/00014/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/00014/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

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

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

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей

Территория страхового покрытия: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

Безусловная франшиза не установлена.



Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2020 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2021 г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

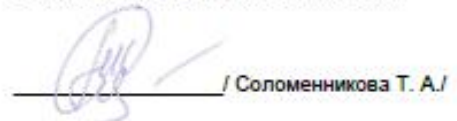
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«27» мая 2020 г.

Полис №08305/776/00014/20

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

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

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки⁸⁸.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости⁸⁹. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке⁹⁰.

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

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке⁹¹.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки⁹².

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 оценки⁹³.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость⁹⁴.

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

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

⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 4.

⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 5.

⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 6.

⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 7.

⁹² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 8.

⁹³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 9.

⁹⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

Согласно методическим рекомендациям АРБ⁹⁵ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

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

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т. п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка⁹⁶.

Физический износ — износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т. п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества⁹⁷.

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

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

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

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

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

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

Накопленный износ — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями⁹⁸.

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров⁹⁹.

⁹⁵ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

⁹⁶ <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>

⁹⁷ <https://ru.wikipedia.org/>

⁹⁸ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

⁹⁹ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰⁰.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передается во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью¹⁰¹.

Арендная плата — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде¹⁰².

Типы арендной платы по условиям заключения договора аренды:

- **Рыночная арендная плата** — расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁰³.
- **Договорная арендная плата** — арендная плата, выплачиваемая в соответствии с условиями фактической аренды. Она может быть фиксированной на весь срок аренды или переменной. Частота пересмотров арендной платы и принципы ее пересчета будут фиксироваться в договоре аренды, и соответствующие условия должны быть уяснены оценщиком для определения общих выгод, получаемых арендодателем и обязательств арендатора¹⁰⁴.
- **Арендная плата от оборота**, или арендная плата с участием, — любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора. Примером арендной платы от оборота является арендная плата на основе процента.

Типы арендной платы по структуре арендной платы¹⁰⁵:

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

Ставка арендной платы — объем выплат на период, указанный в договоре аренды¹⁰⁶.

¹⁰⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁰¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0>

¹⁰² <http://www.glossary.ru/>

¹⁰³ Определения МСО, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

¹⁰⁴ МСО 230, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

¹⁰⁵ Оценка доходной недвижимости, С. В. Грибовский. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 97.

¹⁰⁶ <http://www.glossary.ru/>

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰⁷.

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

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰⁸.

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату¹⁰⁹.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже¹¹⁰.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска¹¹¹.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹¹².

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹¹³

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

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

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

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

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

¹⁰⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹⁰⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁰⁹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹¹⁰ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹¹¹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹¹² <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹¹³ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), раздел VI п. 12-21.

2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";

- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹¹⁴.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
 - со справедливой стоимостью;
 - с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен¹¹⁵.

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды¹¹⁶.

Основные средства¹¹⁷ представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹¹⁸.

¹¹⁴ IFRS 1, п. 3.

¹¹⁵ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹¹⁶ IAS 38, п. 8.

¹¹⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁸ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

Балансовая стоимость¹¹⁹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹²⁰ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹²¹.

Инвестиционное имущество¹²² — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹²³.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи, или их сочетание могут быть определяющими факторами¹²⁴.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости¹²⁵.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹²⁶.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹²⁷

¹¹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹²³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹²⁴ IAS 1, п. 7.

¹²⁵ П. 10.1 МСО 2017

¹²⁶ П. 30.1 МСО 2017

¹²⁷ П. 50.1 МСО 2017

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.¹²⁸

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.¹²⁹

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

КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹³⁰.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив¹³¹.

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

¹²⁸ П. 50.2 МСО 2017

¹²⁹ П. 50.3 МСО 2017

¹³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹³¹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием, или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды.

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

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его

действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹³²:

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

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹³³:

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

¹³² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹³³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹³⁴.

Инвестиционное имущество следует признавать, как актив тогда и только тогда:

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

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹³⁵.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹³⁶.

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

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

¹³⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹³⁷ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения¹³⁸.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹³⁹.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹⁴⁰.

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

- состояние и местонахождение актива;

¹³⁷ Фонд МСФО.

¹³⁸ Фонд МСФО.

¹³⁹ IFRS 13, п. 2.

¹⁴⁰ IFRS 13, п. 3.

- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹⁴¹.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹⁴².

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства¹⁴³.

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 образом¹⁴⁴.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства¹⁴⁵.

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

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котировки на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁴⁶

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе А33. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода¹⁴⁷.

¹⁴¹ IFRS 13, п. 11.

¹⁴² IFRS 13, п. 15.

¹⁴³ IFRS 13, п. 16.

¹⁴⁴ IFRS 13, п. 27.

¹⁴⁵ IFRS 13, п. 32.

¹⁴⁶ IFRS 13, п. 38.

¹⁴⁷ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (А33)", стр. 261.

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

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

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

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

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

ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹⁴⁸.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹⁴⁹.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁵⁰:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;

¹⁴⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹⁴⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$С_{зп} = 33 \text{ (ЗВ)} + \text{ПП} - \text{НИ} + С_{зем.уч.}$$

где:

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

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁵¹);

НИ — накопленный износ;

С_{зем.уч.} — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей¹⁵².

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁵³:

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

¹⁵¹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

¹⁵² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

¹⁵³ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом¹⁵⁴.

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

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

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

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

Метод сравнительной единицы

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

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

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

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

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

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

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

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

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;

¹⁵⁴ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость¹⁵⁵ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

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

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

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

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

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

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

где:

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

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

¹⁵⁵ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

- К₁** — регионально-климатический коэффициент;
- К₂** — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;
- К₃** — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;
- К₄** — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;
- К₅** — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;
- К₆** — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;
- П_{пр}%** — прибыль предпринимателя, %;
- V** — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (**К₁**) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине **К₁** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К₂)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине **К₂** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К₃)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К₄)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (К₅)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (К₆)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

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

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

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

Ф_а — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹⁵⁶

Затраты на воспроизводство (**ЗВ**) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$\mathbf{ЗВ} = \mathbf{С_6} \times \mathbf{К},$$

где:

С₆ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **С₆**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁵⁷.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁵⁸:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;

¹⁵⁶Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

¹⁵⁷ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁵⁸ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

- метод вмененных издержек.

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁵⁹.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**Иф**).

Издержки на финансирование (**Иф**), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%),$$

где:

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

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%)^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

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

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

¹⁵⁹ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства ($C_{стр}$) в i -том периоде инвестирования;

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

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

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

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

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

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

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

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

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств ($D_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

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

$$D_{зс} = 0,6.$$

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

При определении стоимости заемного капитала $R_{зс}$ необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в которой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные

ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств R_z определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства (R_{cc})

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

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

где:

BC — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (BC)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"¹⁶⁰. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"¹⁶¹.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁶².

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁶³:

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

¹⁶⁰ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁶¹ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁶² Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁶³ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

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

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

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

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

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:		K								
Количество факторов		49								
Премия за риск строительства объекта, %		%								

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся¹⁶⁴:

- метод экономического возраста;

¹⁶⁴ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

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

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

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

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

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

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

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁶⁵:

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

¹⁶⁵ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Методы определения физического износа¹⁶⁶:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

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

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

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

где:

И_{физ.} – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁶⁷.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов¹⁶⁸. При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

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

¹⁶⁶ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

¹⁶⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

¹⁶⁸ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

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

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

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

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

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят¹⁶⁹:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания¹⁷⁰:

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

¹⁶⁹ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

¹⁷⁰ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях¹⁷¹.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания¹⁷²:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁷³.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁷⁴:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁷⁵. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

¹⁷¹ Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

¹⁷² Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

¹⁷³ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

¹⁷⁴ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

¹⁷⁵ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня запольности единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня запольности единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их

использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода. В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹⁷⁶ определения стоимости земли.

¹⁷⁶ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁷⁷. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁷⁸.

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 предложений¹⁷⁹.

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.¹⁸⁰

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁸¹:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по 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.

¹⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁸²:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену¹⁸³.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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

¹⁸² Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁸³ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁸⁴.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

¹⁸⁴ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

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

где:

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

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

$P\%$ — величина процентной поправки.

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

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

где:

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

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

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

Расчет и внесение поправок

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

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

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

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

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

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

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

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁸⁵.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁸⁶.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁸⁷.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁸⁸:

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

¹⁸⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁸⁹:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁹⁰. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

¹⁸⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁹⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

ПВД — потенциальный валовой доход;

П_а — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁹¹:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁹².

Операционные расходы делятся¹⁹³:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;

¹⁹¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁹² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁹³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁹⁴. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. м. и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3 000 кв. м, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2019	1,60%	1,50%
2020	1,70%	1,70%
2021	1,80%	1,80%
2022	1,90%	1,90%
2023 и далее	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), Законом Московской области N 199/2019-ОЗ от 22 октября 2019 года "О внесении изменений в Закон Московской области "О налоге на имущество организаций в Московской области", Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) N 117-ФЗ от 05.08.2000

¹⁹⁴ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок¹⁹⁵

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

¹⁹⁵ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁹⁶. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

¹⁹⁶ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования¹⁹⁷.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"¹⁹⁸.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

¹⁹⁷ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

¹⁹⁸ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Таблица 6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства¹⁹⁹.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться²⁰⁰ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);

¹⁹⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²⁰⁰ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Kув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Kув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Kув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен таблице.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка²⁰¹, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

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

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

²⁰¹ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$K = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		n_i									
	Взвешенный итог		k_i									

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	k/10										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное переуплотнение объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды,

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Значение ниже среднего (2%)		страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не возможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_r = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n ;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n ;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²⁰²:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

6. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
7. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
8. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
9. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
10. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
11. Расчет ставки дисконтирования.
12. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
13. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

²⁰² http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогножном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n}$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогножном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{K}$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

$ЧОД$ — чистый операционный доход в постпрогножном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогножном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если²⁰³:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем

²⁰³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода. Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"²⁰⁴.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов²⁰⁵.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное²⁰⁶.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации²⁰⁷.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

²⁰⁴ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

²⁰⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

²⁰⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

²⁰⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп²⁰⁸:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;

²⁰⁸ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

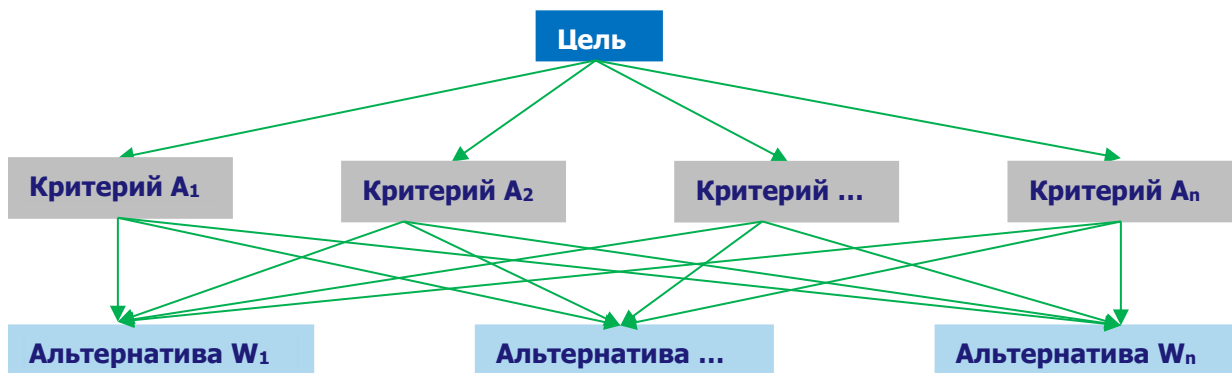
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(1, j) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...	
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	An		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEC(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.1.n \times Вес (An)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.2.n \times Вес (An)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k:)=Альт.k.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.k.n \times Вес (An)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

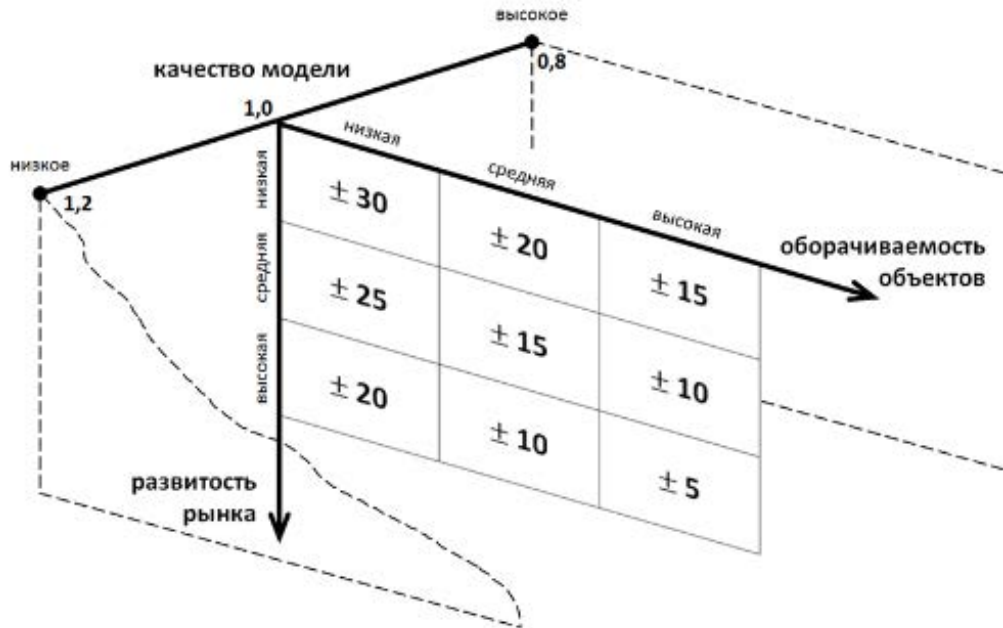
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"209 и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²¹⁰



Источник: <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

²⁰⁹ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²¹⁰ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 12. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d_{\%}/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

26.10.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации недвижимости)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Наименование			
(ис. объект недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Листов <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> - <u>1</u>	Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
29.10.2019			
Кадастровый номер:		77-04-0001005-5456	
Номер кадастрового выписки:		77-04-0001005	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.12.2013	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		111024 Москва, р-н Лефортов, ул. Авиаконструктора, д 10, корп 2	
Площадь, м²:		3219,1	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 6, Этаж № 7, Этаж № 8, Этаж № 9	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		29972958,65	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		77-04-0001005-1018	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной виду жилья помещений специализированного жилищного фонда, а жилищным помещениям жилищного фонда специального использования или жилищного фонда коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"	
Особые отметки:		этаж 6: пом. XXII квм 3-28, этаж 7: пом. XXII квм 1-27, этаж 8: пом. XXIII квм 1-10, этаж 9: пом. XXIV квм 1-42	
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Листы Ф. Ю.	

file:///C:/Users/Felix/AppData/Local/Temp/637079054479452746.html

1/3

26.10.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Наименование	
(ис. объект недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Листов <u>1</u>	Всего листов раздела <u>2</u> - <u>2</u>
29.10.2019	
Кадастровый номер: 77-04-0001005-5456	
1. Владелец (правообладатель):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о котором устанавливаются на основании данных дисковых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-04-0001005-5456-77-005/2019-9 от 26.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2019
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, г.Москва, ул.Авиаконструктора, д 10, корп.2, под № 77-04-0001005-5456, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 219,1 кв.м
вид:	26.10.2019
дата государственной регистрации:	77-04-0001005-5456-77-005/2019-10
номер государственной регистрации:	01.11.2020
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", ИНН: 772563196
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом сменных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом сменных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом сменных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом сменных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом сменных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 18.05.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом сменных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом сменных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6
4.1.1. основание государственной регистрации:	

file:///C:/Users/Felix/AppData/Local/Temp/637079054479452746.html

3/3

26.10.2019 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

4.1.2. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	21.09.2012
номер государственной регистрации:	77-77-04/190/2012-763
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с момента государственной регистрации сроком на 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708303727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, дата регистрации 21.09.2012, №77-77-04/190/2012-763; Дополнительное соглашение №1 от 10 ^{го} сентября 2012 года к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144; Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144 от 21.03.2017 №6; Дополнительное соглашение №7 от 28.10.2018 к договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ Петров Ф. Ю.

file:///C:/Users/F.Jbov/AppData/Local/Temp/eq637079054479452746.html

4/5

26.10.2019 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План размещения помещений, местонахождение на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист № 5	Результат 5	Всего листов резидентов 5	Всего листов выписок 1
26.10.2019	Кадстровый номер: 77-04-090/095-5456		

Номер этажа (этажей): Этаж № 6

Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ Петров Ф. Ю.

file:///C:/Users/F.Jbov/AppData/Local/Temp/eq637079054479452746.html

5/5

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:
13.11.2019			
Кадастровый номер:	77-01-0003018-2775		
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивансарайный номер: П		
Адрес:	125066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом П		
Площадь, м²:	1807,8		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	273046406,01		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0003018-1152		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Сухарев А. Е.

Сведения о зарегистрированных правах

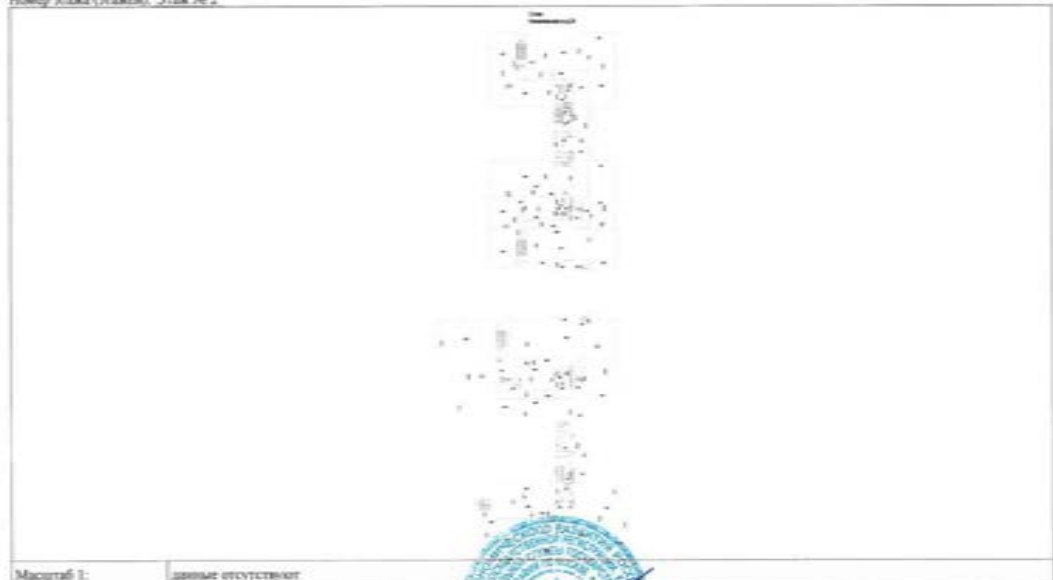
Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
13.11.2019			
Кадастровый номер:	77-01-0003018-2775		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-01-0003018-2775-77/011/2019-10 от 28.10.2019	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	28.10.2019		
номер государственной регистрации:	77-01-0003018-2775-77/011/2019-8		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196		
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2		
4.1.2. вид:	Аренда, этаж 2 - помещение П		
дата государственной регистрации:	27.02.2014		

срок, на который установлено ограничение: права и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение: права и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708501727
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117; Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 с аренды нежилых помещений от 31.05.2017 №2; Дополнительное соглашение от 28.10.2017 №3 к Договору аренды от 30.12.2013 №8155
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small>	Сухарев А. Е. <small>(подпись)</small>



План расположения помещений, машино-мест на участке (планы участка)				
Помещение				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.11.2019				
Кадастровый номер:		77-01-0003018-2775		

Номер участка (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small>	Сухарев А. Е. <small>(подпись)</small>
---	--



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Объект недвижимости	
Лист №	Раздел 1
15.11.2019	
Кадастровый номер:	77-01-0003018-2776
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: П
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом П
Площадь, м²:	1806,6
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-места:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	223390000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0003018-1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилым помещениям в садовом доме или нежилого использования для нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрывающему паевому инвестиционному фонду недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных государственных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сухарев А. Е.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

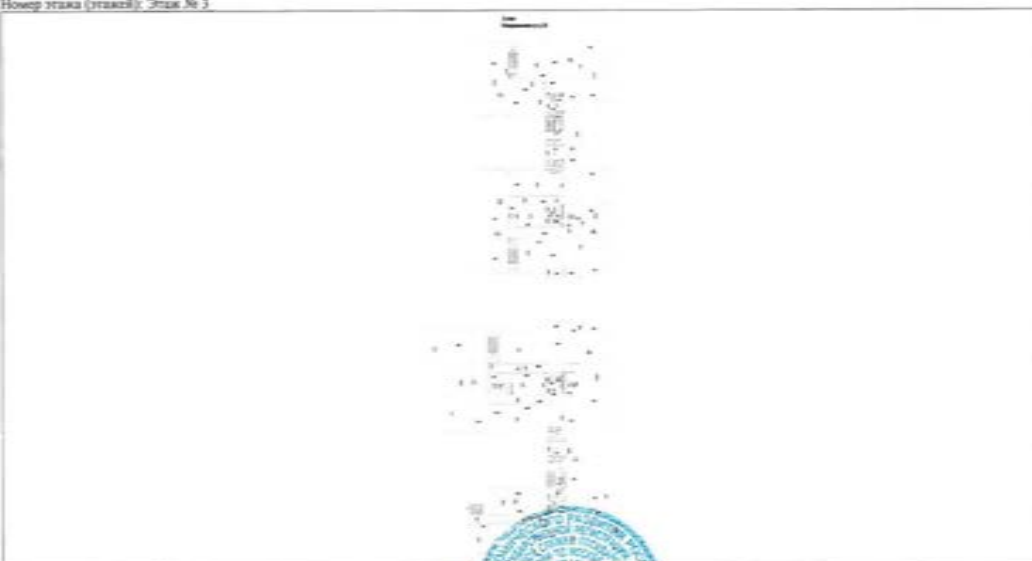
Помещение	
Объект недвижимости	
Лист №	Раздел 1
15.11.2019	
Кадастровый номер:	77-01-0003018-2776
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных государственных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-01-0003018-2776-77/01/2019-8 от 28.10.2019
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77-01-0003018-2776-77/01/2019-9
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
4.1.2. вид:	Аренда, этаж 3 - помещение П
дата государственной регистрации:	27.02.2014

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117; Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 с аренды нежилых помещений от 31.05.2017 №2; Дополнительное соглашение от 28.10.2017 №3 к Договору аренды от 30.12.2013 №8155
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Сазаров А. Е. <small>(подпись, фамилия)</small>



План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)				
Помещение				
<small>(наименование)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписок:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77-01-0063008-2776		

Номер этажа (этажей): Этаж № 3



Масштаб 1: данные отсутствуют



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Сазаров А. Е. <small>(подпись, фамилия)</small>
--	--

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77-01-0003018-2777	
Номер кадастрового квартала:		77-01-0003018	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: II	
Адрес:		105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом II	
Площадь, м²:		1804,9	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 4	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		223190000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-01-0003018-1152	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома инженерного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утратившие"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Информация из Единого государственного реестра недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных открытых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и печать специалиста)</small>	Сахаров А. Е. <small>(подпись, печать)</small>
--	---


Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77-01-0003018-2777	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-01-0003018-2777-77/01/2019-8 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77-01-0003018-2777-77/01/2019-9
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
4.1.2. вид:	Аренда, этаж 4 - помещение II
дата государственной регистрации:	77/07/2014

срок, на который установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости;	с даты государственной регистрации на 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости;	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации;	Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-13/001/2014-117; Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений от 31.05.2017 №62; Дополнительное соглашение от 28.08.2017 №3 к Договору аренды от 30.12.2013 №8155
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Сазаров А. Е. <small>(подпись, фамилия)</small>



Планы расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)				
Помещение <small>(наименование)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77-01-0003018-1777		
Номер этажа (этажей): Этаж № 4				
				
Масштаб 1:	данные отсутствуют			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Сазаров А. Е. <small>(подпись, фамилия)</small>			<small>(подпись, фамилия)</small>



Решение 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77-01-0003018-4047	
Номер кадастрового квартала:		77-01-0003018	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 34	
Площадь, м²:		11,7	
Назначение:		Нежилое помещение	
Целевое назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		1830000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-01-0003018-1152	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого фонда, к жилым помещениям нежилого фонда коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Общие отметки:		этаж: 1; пом: 1 или 2	
Получатель выписки:		Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	



Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
15.11.2019	
Кадастровый номер: 77-01-0003018-4047	
1. Владелец (владельцев):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-01-0003018-4047-77/01/2019-7 от 05.11.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. Доверительное управление дата государственной регистрации: 28.10.2019 номер государственной регистрации: 77-01-0003018-4047-77/01/2019-6 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.11.2028 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытый акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №5; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сахаров А. Е.



План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77-01-0003018-4047		
Номер этажа (этажей): Этаж № 1				
				
Масштаб 1:		данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Сахаров А. Е.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77-01-0003018-4183		
Номер кадастрового квартала:		77-01-0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:		25.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24		
Площадь, м²:		86,4		
Назначение:		Нежилое помещение		
Назначение:		Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-места:		Полтав № 0		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):		7210000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-01-0003018-1152		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям вагонного дома социального использования или вагонного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		подвал: пом. 1, ком. 280, 282, 284, 286, 287, 288		
Получатель выписки:		Закрепленного паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании записей в Едином государственном реестре недвижимости в отношении паев в составе паевого инвестиционного фонда в составе паевого инвестиционного фонда		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Сахаров А. Е.	

Сведения о зарегистрированных правах	
Помещение	
(наименование)	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.11.2019	
Кадастровый номер: 77-01-0085018-4181	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-01-0085018-4181-77/01/2019-4 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77-01-0085018-4181-77/01/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563796
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
4.1.2. вид:	Аренда, подвал, помещение 1 - комнаты 280, 282, 284, с 286 по 288
дата государственной регистрации:	06.11.2014
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации - 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские желтые дороги", ИНН: 770850127
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-01/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 и Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Сахаров А. Е.	

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение				
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4181		
Номер этажа (этажей): Подвал № 0				
				
Масштаб 1:		данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Скаров А. Е.	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4192		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018			
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24			
Площадь, м²:	39,4			
Наименование:	Нежилое помещение			
Назначение:	Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.):	3290000			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального назначения жилого фонда, к жилым помещениям в нежилом доме социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 198, 200, 202.			
Получатель выписки:	Федеральное государственное инвестиционное фонды недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании сведений о расчетных счетах владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Скаров А. Е.	

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____		
Раздела 2: _____			
Всего листов выписки: _____			
Дата: 15.11.2019			
Кадастровый номер: 77:01:0003018:4192			
1. Правообладатель (правообладатели):	3.1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:01-0003018-4192-77/011/2019-4 от 28.10.2019		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	28.10.2019		
номер государственной регистрации:	77:01-0003018-4192-77/011/2019-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196		
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2		
4.1.2. вид:	Аренда, подвал, помещение I - комнаты 198, 200, 202		
дата государственной регистрации:	06.11.2014		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации -15 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654		
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small> </td> <td style="width: 50%; text-align: right;"> Сахарев А. Е. <small>(подпись, фамилия)</small> </td> </tr> </table>		ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Сахарев А. Е. <small>(подпись, фамилия)</small>
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Сахарев А. Е. <small>(подпись, фамилия)</small>		



План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадстровый номер:		77-01-0063018-4152	
Номер этажа (этажей): Подвал № 0			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадстровый номер:		77-01-0063018-4202	
Номер кадастрового квартала:	77-01-0063018		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24		
Площадь, м²:	77,6		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	6470000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0063018-4152		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома специального использования или вменного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	подвал: пом. I, ком. 171, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194		
Получатель выписки:	Объект является частью инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о котором устанавливаются на основании реестра открытых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Сахаров А. Е.

Сведения о зарегистрированных правах	
Помещение	
(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
Всего листов раздела 2:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
15.11.2019	
Кадастровый номер:	
77-01-0003018-4202	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-01-0003018-4202-77/011/2019-4 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77-01-0003018-4202-77/011/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2038
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729
4.1.2. вид:	Аренда, подвал, помещение I - комнаты 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194
дата государственной регистрации:	06.11.2014
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации -15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 770850727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/013/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Сахаров А. Е.	

План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа)

Помещение				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4182		
Номер этажа (этажей): Подвал № 0				



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	
Сахаров А. Е.	

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4182		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018			
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	185066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24			
Площадь, м²:	48.5			
Наименование:	Нежилое помещение			
Назначение:	Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.):	4050000			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003018:1152			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома специального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	выдаст: пом. 1, ком. 156, 160, 163, 168, 170			
Получатель выписки:	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных бухгалтерских счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>		Сахаров А. Е.		

Сведения о зарегистрированных правах	
Помещение	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.11.2019	
Кадастровый номер: 77:01-0003018-4182	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:01-0003018-4182-77/011/2019-3 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77:01-0003018-4182-77/011/2019-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №5; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
4.1.2. вид:	Аренда, подвал, помещение I - комнаты 156, 160, 163, 168, 170
дата государственной регистрации:	06.11.2014
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации -15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Сазаров А. Е.	



План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа)

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :-	Всего разделов:
15.11.2019			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77-01-0003018-4182	
Номер этажа (этажей): Подвал № 0			
			
Масштаб 1:		данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :-	Всего разделов:
15.11.2019			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77-01-0003018-4197	
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24		
Площадь, м²:	207,3		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	15910000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0003018-1152		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наземного дома социального использования или наземного дома некоммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Этаж: пом. 1, ком. 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 185, 201, 195		
Получатель выписки:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "РВМ Капитальный" данные о которых устанавливаются на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	

Формат: PDF, размер файла: 100 Кб, дата создания: 2020.06.26, версия документа: 1.0, код документа: ОКНИП-СО-0740/18-2, код документа: ОКНИП-СО-0740/18-2, код документа: ОКНИП-СО-0740/18-2

Сведения о зарегистрированных правах	
Помещение	
Лист № _____ Раздела 2	
Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
15.11.2019	
Кадастровый номер: 77-01-0003018-4197	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-01-0003018-4197-77/01/2019-5 от 28.10.2019
3. Договоры-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77-01-0003018-4197-77/01/2019-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
4.1.2. вид:	Аренда, подвал, помещение I - комнаты 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 188, 191, 195
номер государственной регистрации:	77-77-01/012/2014-327
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации - 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 770850727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-01/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Сухарев А. Е.	



План расположения помещения, машино-места на этаже (планис этажа)

Помещение				
<small>(по объекту недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77-01-0003018-4197		
Номер этажа (этажей): Подвал № 0				

Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
<small>(подпись, наименование должности)</small>	
Сахаров А. Е.	
<small>(подпись, фамилия)</small>	

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
<small>(по объекту недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77-01-0003018-4178		
Номер кадастрового квартала:		77-01-0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:		25.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24		
Площадь, м²:		83,1		
Наименование:		Нежилое помещение		
Назначение:		Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Подвал № 0		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):		6950000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-01-0003018-1152		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		подвал: пом. I, ком. 155, 159, 162, 165, 166, 167		
Получатель выписки:		Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных реестров счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				
<small>(подпись, наименование должности)</small>				
		Сахаров А. Е.		
		<small>(подпись, фамилия)</small>		

Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение:			
Лист №	Раздела 2		
Всего листов раздела 2: _____			
Всего разделов: _____			
Всего листов выписки: _____			
15.11.2019			
Кадастровый номер: 77-01-0003018-4178			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-01-0003018-4178-77/011/2019-3 от 28.10.2019		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	28.10.2019		
номер государственной регистрации:	77-01-0003018-4178-77/011/2019-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196		
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2		
4.1.2. вид:	Аренда, подвал, помещения I - комнаты 155, 159, 162, с 165 по 167		
дата государственной регистрации:	06.11.2014		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации - 15 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 в Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654		
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
<table border="1"> <tr> <td>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</td> <td>Секеров А. Е.</td> </tr> </table>		ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Секеров А. Е.
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Секеров А. Е.		



План расположения помещения, машино-места на этаже (плановый этаж)

Помещение				
<small>(из объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4178		
Номер этажа (этажей): Парал № 0				
Масштаб 1:		данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Сахаров А. Е.	
<small>(подпись, фамилия, инициалы)</small>			<small>(подпись, фамилия)</small>	

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
<small>(из объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4180		
Номер кадастрового квартала:		77:01:0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:		25.06.2014		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанский, д 24		
Площадь, м²:		11,6		
Наименование:		Исключенное помещение		
Назначение:		Исключенное помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Паралл № 0		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):		970000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0003018:1152		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		подвал: пом. I, ком. 150		
Получатель выписки:		Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании записей, проводимых счетами владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Сахаров А. Е.	
<small>(подпись, фамилия, инициалы)</small>			<small>(подпись, фамилия)</small>	

Сведения о зарегистрированных правах	
Помещение Лист № _____ Раздела 2 15.11.2019 Кадастровый номер: 77:01:0063018:4180	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:4180-77/011/2019-4 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4180-77/011/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.05.2014 №2729-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
4.1.2. вид:	Аренда, подвал, помещение I - комната 150
дата государственной регистрации:	06.11.2014
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации - 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8554, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8554
5. Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сизоров А. Е.



План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77-01-0003018-4190	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77-01-0003018-4190	

Номер кадастрового квартала:	77-01-0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 14
Площадь, м²:	151,4
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	11620000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0003018-1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Этаж: подв. I, кв. 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201
Получатель выписки:	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных, содержащих сведения владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>

Выход из состава государственного реестра недвижимости, если имущество, на которое зарегистрированы права, не является недвижимым имуществом

Сведения о зарегистрированных правах	
Помещение <small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № _____	Рейдета 2
Всего листов рейдета 2: _____	
Всего рейдентов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.11.2019	
Кадастровый номер: 77:01:0003018:4190	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:4190-77/01/2019-4 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77:01:0003018:4190-77/01/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 28.09.2015 №2729-2; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4
4.1.2. вид:	Аренда, г.Москва, ул.Новорязанская, д.24, кад.№ 77:01:0003018:4190, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,4 кв.м
дата государственной регистрации:	06.11.2014
номер государственной регистрации:	77-77-11/012/2014-327
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации -15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7706505727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №6 и Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование организации)</small>	
Сазаров А. Е. <small>(подпись, фамилия)</small>	

План расположения помещений, машино-мест на этаже (план этажа)

Помещение			
(по объекту недвижимости)			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77:01-0063018-4190	
Номер этажа (этажей): Помещ № 0			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)	



Юго-Восточное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

стр. 1

Помещение N XXI Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.04.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
6	1	коридор	8,8		8,8				394
	2	кабинет	11,6	11,6				учрежд.	
	3	кабинет	9,4	9,4				учрежд.	
	4	кабинет	9,2	9,2				учрежд.	
	5	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	6	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	7	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	8	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	9	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	10	кабинет	9,5	9,5				учрежд.	
	11	кабинет	11,0	11,0				учрежд.	
	12	коридор	6,3		6,3			учрежд.	
	13	клетка лестнич	29,8		29,8			учрежд.	
	14	уборная	15,4		15,4			учрежд.	
	15	умывальная	3,9		3,9			учрежд.	
	16	кабинет	160,0	160,0				учрежд.	
	17	вестибюль	37,6		37,6			учрежд.	
	18	кабинет	15,9	15,9				учрежд.	
	19	кабинет	14,3	14,3				учрежд.	
	20	кабинет	74,5	74,5				учрежд.	
	21	коридор	112,6		112,6			учрежд.	
	22	кладовая	3,0		3,0			учрежд.	
	23	кабинет	183,9	183,9				учрежд.	
	24	кабинет	11,0	11,0				учрежд.	
	25	венткамера	5,5		5,5			учрежд.	
	26	уборная	10,4		10,4			учрежд.	
	27	умывальная	4,4		4,4			учрежд.	
	28	клетка лестнич	19,8		19,8			учрежд.	
Итого по помещению			813,3	555,8	257,5				
---Нежилые помещения всего			813,3	555,8	257,5				
в т.ч. Учрежденческие			813,3	555,8	257,5				

② Юго-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



01 40 08 0105073

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

стр. 2

Помещение N XXII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 20.04.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
7	1	коридор	8,8			8,8	учрежд.	394	
	2	кабинет	11,6	11,6			учрежд.		
	3	кабинет	9,3	9,3			учрежд.		
	4	кабинет	9,2	9,2			учрежд.		
	5	кабинет	9,2	9,2			учрежд.		
	6	кабинет	9,2	9,2			учрежд.		
	7	кабинет	9,2	9,2			учрежд.		
	8	кабинет	9,2	9,2			учрежд.		
	9	кабинет	9,2	9,2			учрежд.		
	10	кабинет	9,2	9,2			учрежд.		
	11	кабинет	11,5	11,5			учрежд.		
	12	коридор	6,3			6,3	учрежд.		
	13	клетка лестнич	29,5			29,5	учрежд.		
	14	уборная	15,2			15,2	учрежд.		
	15	умывальная	4,0			4,0	учрежд.		
	16	кабинет	28,2	28,2			учрежд.		
	17	кабинет	96,8	96,8			учрежд.		
	18	кабинет	144,2	144,2			учрежд.		
	19	вестибюль	37,5			37,5	учрежд.		
	20	коридор	111,2			111,2	учрежд.		
	21	кладовая	2,8			2,8	учрежд.		
	22	кабинет	176,9	176,9			учрежд.		
	23	кабинет	22,5	22,5			учрежд.		
	24	венткамера	4,1			4,1	учрежд.		
	25	уборная	9,2			9,2	учрежд.		
	26	умывальная	4,4			4,4	учрежд.		
	27	клетка лестнич	19,8			19,8	учрежд.		
Итого по помещению			818,2	565,4	252,8				
---Нежилые помещения всего			818,2	565,4	252,8				
в т.ч. Учрежденческие			818,2	565,4	252,8				

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

стр. 3

Помещение N XXIII Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.04.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
8	1	коридор	9,0			9,0			394
	2	кабинет	11,7	11,7				учрежд.	
	3	кабинет	18,2	18,2				учрежд.	
	4	тамбур	0,3			0,3		учрежд.	
	5	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	6	тамбур	0,3			0,3		учрежд.	
	7	кабинет	18,4	18,4				учрежд.	
	8	кабинет	9,3	9,3				учрежд.	
	9	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	10	кабинет	9,2	9,2				учрежд.	
	11	кабинет	11,6	11,6				учрежд.	
	12	коридор	6,4			6,4		учрежд.	
	13	клетка лестнич	29,5			29,5		учрежд.	
	14	умывальная	3,5					учрежд.	
	15	уборная	16,0			16,0		учрежд.	
	16	кабинет	28,3	28,3				учрежд.	
	17	кабинет	96,7	96,7				учрежд.	
	18	кабинет	141,8	141,8				учрежд.	
	19	вестибюль	37,9			37,9		учрежд.	
	20	коридор	111,9			111,9		учрежд.	
	21	кладовая	3,0			3,0		учрежд.	
	22	кабинет	11,4	11,4				учрежд.	
	23	коридор	10,6			10,6		учрежд.	
	24	кабинет	8,6	8,6				учрежд.	
	25	кабинет	153,1	153,1				учрежд.	
	26	кабинет	7,2	7,2				учрежд.	
	27	венткамера	4,1			4,1		учрежд.	
	28	уборная	9,1			9,1		учрежд.	
	29	умывальная	5,1			5,1		учрежд.	
	30	клетка лестнич	19,8			19,8		учрежд.	
Итого по помещению			810,2	543,7	266,5				
---Нежилые помещения всего			810,2	543,7	266,5				
в т.ч. Учрежденческие			810,2	543,7	266,5				

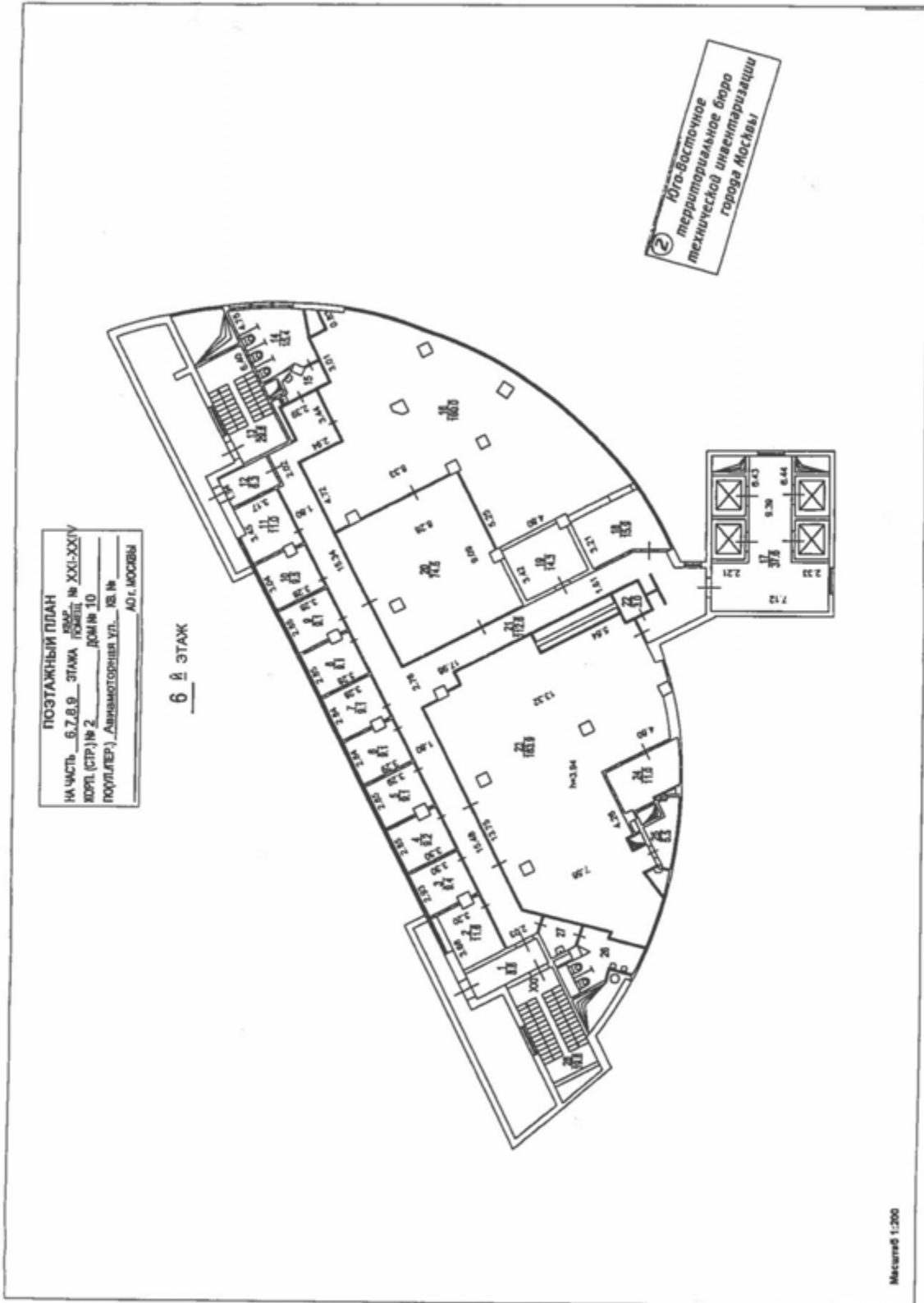
По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

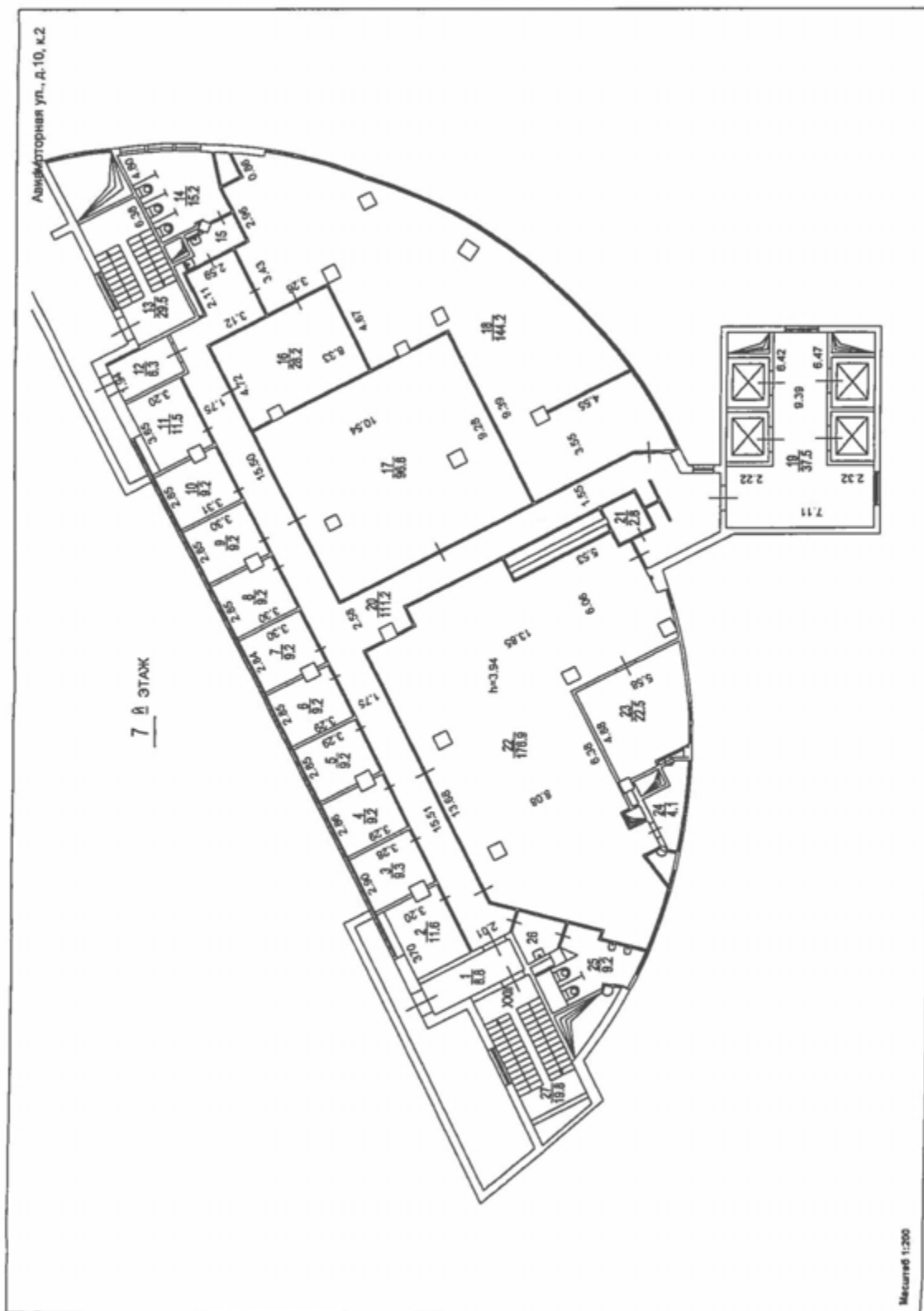
стр. 4

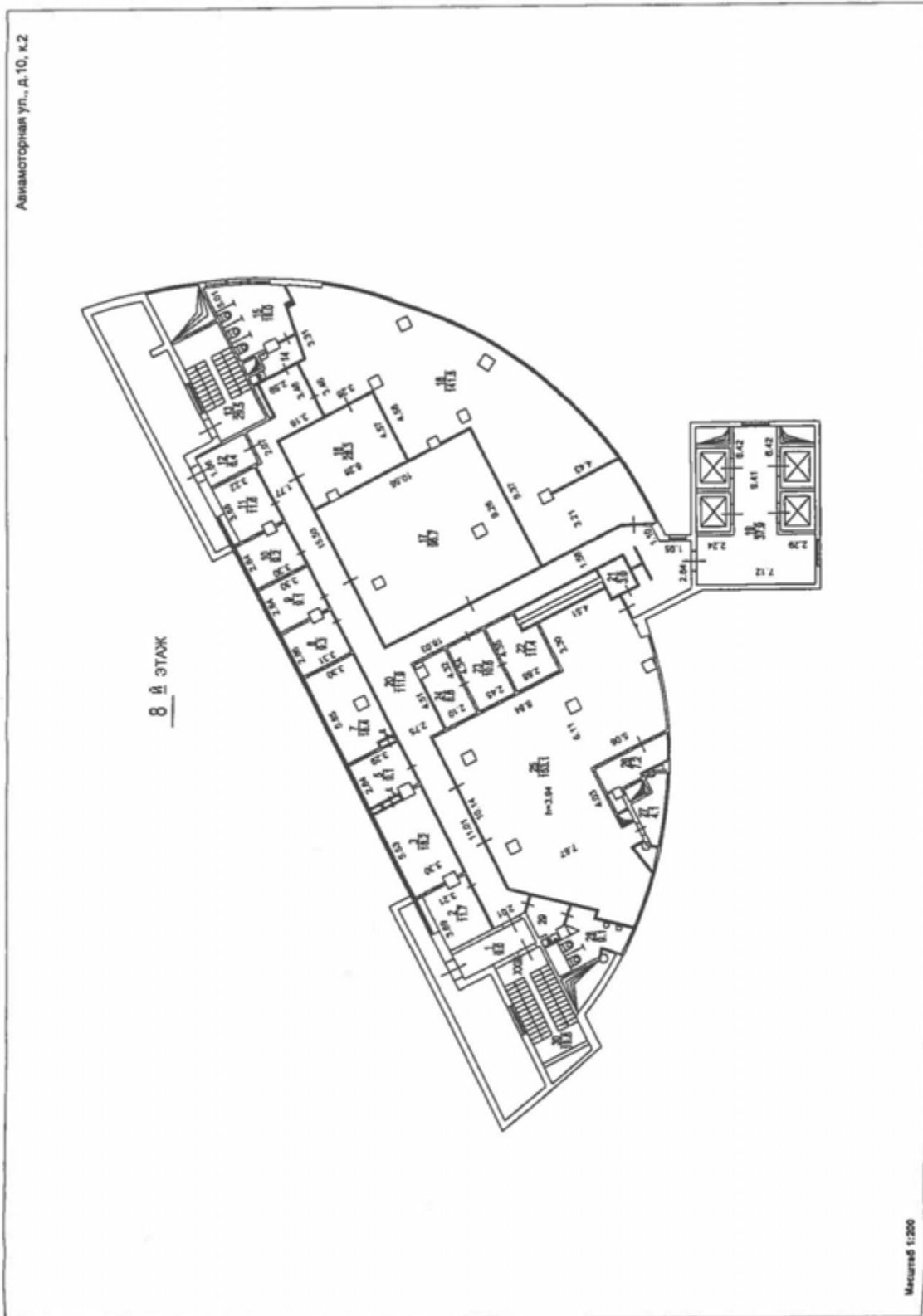
Помещение N XXIV Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.04.2007

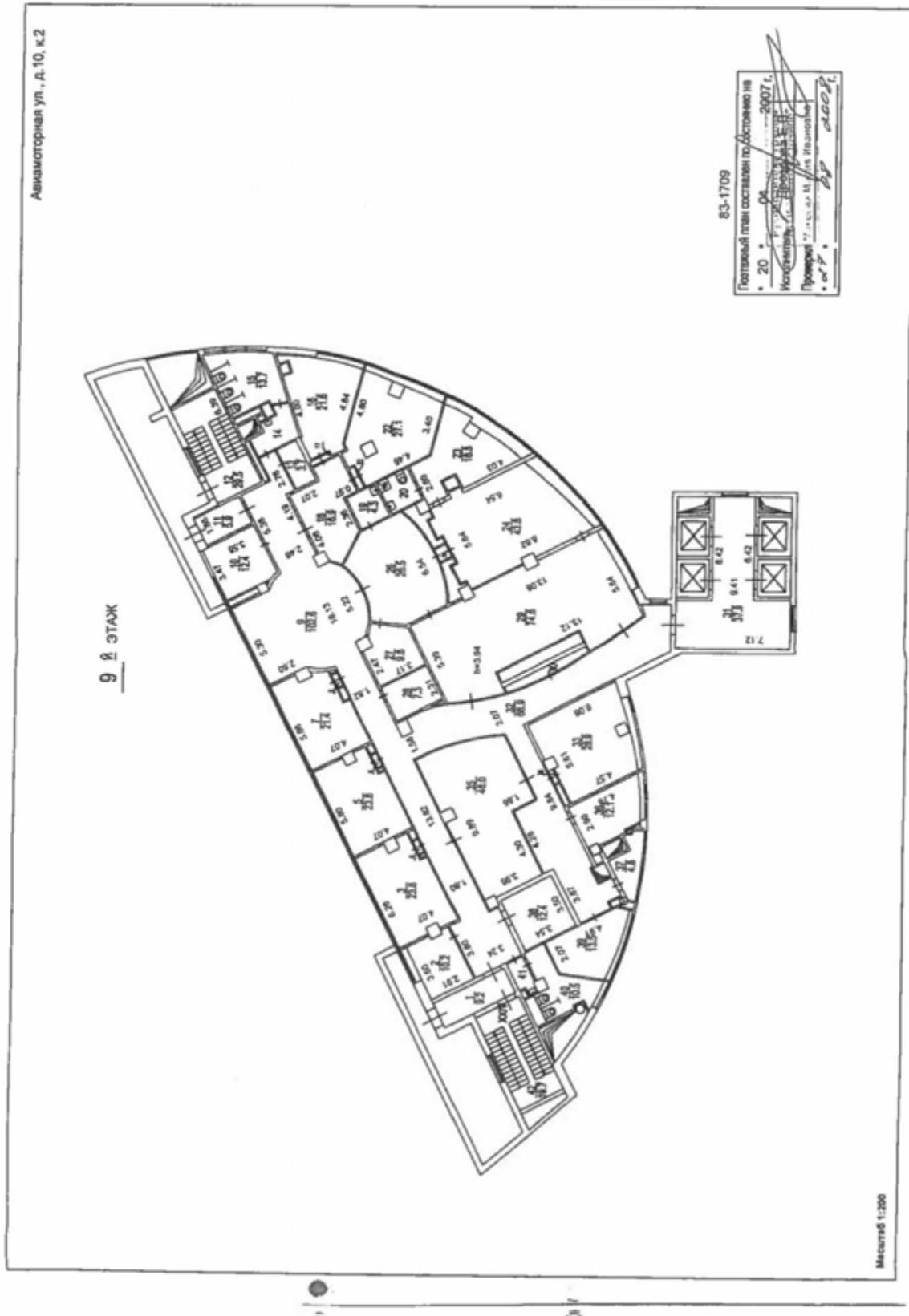
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
9	1	коридор	9,2		9,2				394
	2	кабинет	10,2	10,2					
	3	кабинет	23,8	23,8					
	4	тамбур	0,3		0,3				
	5	кабинет	22,2	22,2					
	6	тамбур	0,3		0,3				
	7	кабинет	21,4	21,4					
	8	тамбур	0,3		0,3				
	9	коридор	102,6		102,6				
	10	кабинет	12,4	12,4					
	11	коридор	5,9		5,9				
	12	клетка лестнич	29,5		29,5				
	13	кладовая	3,7		3,7				
	14	умывальная	5,2		5,2				
	15	уборная	13,7		13,7				
	16	кабинет	21,6	21,6					
	17	тамбур	0,2		0,2				
	18	приемная	16,9	16,9					
	19	кухня	4,3		4,3				
	20	санузел	4,6		4,6				
	21	тамбур	0,2		0,2				
	22	кабинет	27,1	27,1					
	23	кабинет	18,8	18,8					
	24	кабинет	43,8	43,8					
	25	тамбур	0,7		0,7				
	26	приемная	26,5	26,5					
	27	кабинет	9,8	9,8					
	28	пом.подсобное	7,3		7,3				
	29	зал актовый	74,6	74,6					
	30	электрощитовая	3,0		3,0				
	31	вестибюль	37,9		37,9				
	32	коридор	68,9		68,9				
	33	кабинет	28,9	28,9					
	34	тамбур	0,2		0,2				
	35	кабинет	46,0	46,0					
	36	кабинет	12,1	12,1					
	37	венткамера	4,8		4,8				
	38	комната охраны	12,4		12,4				
	39	кабинет	13,5	13,5					
	40	уборная	10,5		10,5				
	41	умывальная	2,4		2,4				
	42	клетка лестнич	19,7		19,7				
Итого по помещению			777,4	429,6	347,8				
---Нежилые помещения всего			777,4	429,6	347,8				
в т.ч. Учрежденческие			777,4	429,6	347,8				
Итого			3219,1	2094,5	1124,6				
---Нежилые помещения всего			3219,1	2094,5	1124,6				
в т.ч. Учрежденческие			3219,1	2094,5	1124,6				









ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

UNOM 04308712

Деловой центр на _____
(назначение здания) (местимость)
по ул. Новорязанская дом № 24 стр. корп. № _____
Центрального АО г. Москвы

Кварт. №	<u>1042</u>
Инвент. №	
Шифр фонда	
Шифр проекта	<u>индивидуальн</u>

I. Общие сведения

Владелец не установлен Число этажей 7

Год постройки 2011 переоборудовано _____ в _____ Год последнего кап. ремонта _____ г.
надстроено _____

Кроме того, имеется: техподполье, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши плоская, с рулонной гидроизоляцией; скатная площадь крыши 2868,9 кв. м.

Фасад кирпич, витражная алюм. система, цоколь и крыльца-гранит площадь фасадов _____ кв. м.

Число лестниц _____ шт. их уборочная площадь _____ кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв. м.

Объем 144520 куб. м.

Общая площадь по зданию _____ кв. м., в т.ч. общей без учета балконов и лоджий 33499,0 кв. м.

из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м., в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий _____ кв. м.

жилой площади _____ кв. м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома _____ кв. м.

А. Распределение жилой площади

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Тождественные изменения							
		Жилых квартир	жилых комнат			Количество	Количество	Количество	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Количество	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
6	Из общего числа жилой площади находится:												
	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Тождественные изменения					
					Число квартир	Об.пл. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Об.пл. без уч. Балк. и лодж.	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

I. Нежилые помещения: общая площадь 33499,0 кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая	2,9												
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи	7065,5		6737,7										
7	Учрежденческая	24863,4		18121										
8	Обществ. питания	432,1		337,3										
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	1135,1		535,7										
Итого:		33499,0		25731,7										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____ основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____ основная _____
Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв. м.

№№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) Жилищная контора						
	б) Комн. детские, дружин и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

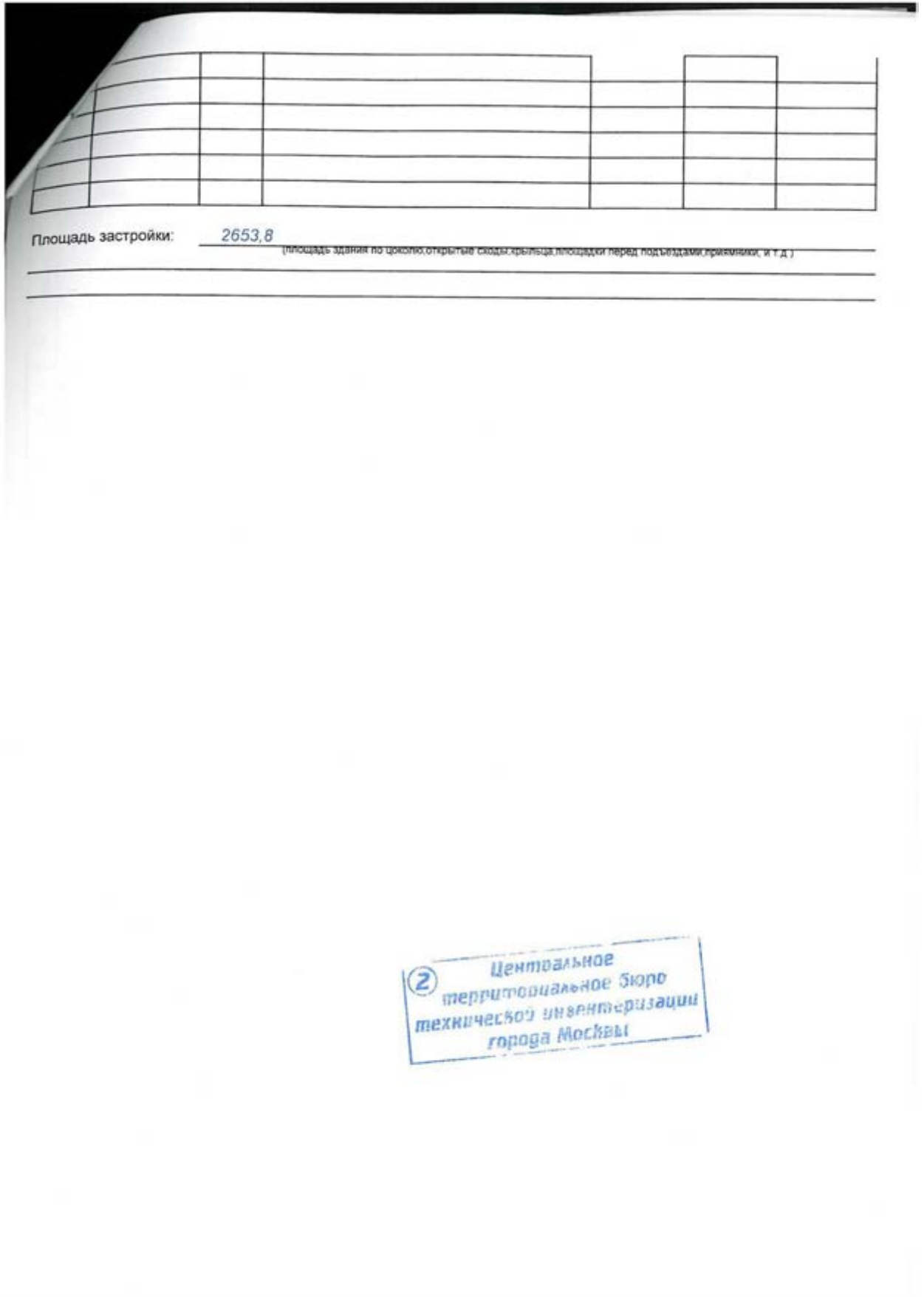
2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

II. Благоустройство общей и жилой/основной площади (кв.м.)

1	2	3	4	5	6	7	8	Отопление				13	Ванны				Горячее водоснаб.		Газоснабжение		Лифты		Напряжение электричества (вольт)		Группа благоустройств				
								Центральное					Калориферное	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральное	электричество	Центральное	Мусоропровод	Пассажирский	Грузовой	127		220			
								От собственной котельной	От групп	На твердотопливе	На газе																На твердотопливе	На газе	
23.11.11	33499,0						33499,0										33499,0	33499,0											#

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

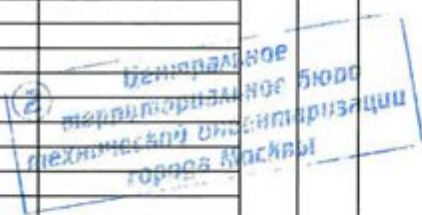
1	2	3	4	5	6	7
№ или литер по плану	Наименование	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота, (м)	Объем (куб.м.)
	основное	п	$132,00 \cdot 43,41 - (0,89 \cdot 16,67) - (6,74 \cdot 1,51) + (2,58 \cdot 9,03) + (5,37 \cdot 5,72) + (3,91 \cdot 12,41) + (18,13 \cdot 6,25) + (52,84 \cdot 36,22)$	7834,80	4,14	32436
	основное	1	$6,74 \cdot 2,52 + (12,52 \cdot 62,95) + (31,56 \cdot 24,55) + (16,42 \cdot 0,15) - (5,87 \cdot 4,05) + (12,41 \cdot 17,76) + (12,56 \cdot 47,70) + (4,23 \cdot 5,75) - (10,28 \cdot 2,30) + (8,62 \cdot 3,38) + (0,88 \cdot 0,51) + (8,56 \cdot 3,74) + (4,95 \cdot 1,93) + (0,93 \cdot 0,92) + (0,80 \cdot 0,80 \cdot 41)$	2477,00	3,88	9611
A-B	основное	2-4	$58,86 \cdot 25,89 - (0,83 \cdot 2,33) + (1,32 \cdot 12,33) + (12,28 \cdot 13,21) + (40,99 \cdot 17,70) + (6,51 \cdot 5,57) + (7,07 \cdot 2,39) + (4,33 \cdot 12,56)$	2539,50	11,50	29135
A-B	основное	5	$58,86 \cdot 25,89 - (0,83 \cdot 2,33) + (12,33 \cdot 1,32) + (12,28 \cdot 13,21) + (41,03 \cdot 17,70) + (6,51 \cdot 5,51) + (12,56 \cdot 24,55) - (5,87 \cdot 4,05) + (12,41 \cdot 17,76) + (12,56 \cdot 47,70) + (4,23 \cdot 5,75) - (10,28 \cdot 2,30) + (8,62 \cdot 3,38) + (0,88 \cdot 0,51) + (8,56 \cdot 3,74) + (4,95 \cdot 1,93) + (0,93 \cdot 0,92) + (0,80 \cdot 0,80 \cdot 41)$	2516,40	3,95	9940
A-B	основное	6	$58,82 \cdot 25,89 - (0,83 \cdot 2,33) + (12,33 \cdot 1,32) + (12,28 \cdot 14,80)$	1718,90	3,93	6755
A-B	основное	7	$1718,9 + 14,36$	1733,30	3,92	6795
A-B	основное	тех	$11,79 \cdot 31,83 + (2,71 \cdot 6,39) + (3,44 \cdot 9,23)$	424,30	3,34	1417
B-Г	основное	2-7	$41,04 \cdot 18,20 - (2,68 \cdot 1,17) + (12,90 \cdot 12,20) + (26,01 \cdot 41,04) + (12,20 \cdot 0,95) - (2,49 \cdot 0,85)$	1978,10	23,53	46545
B-Г	основное	тех	$12,40 \cdot 40,09 + (3,70 \cdot 8,60 \cdot 2)$	560,80	3,35	1879
						144520



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки								
		Средняя жилая площадь квартиры		Сборник №		4		
		повышенная		Таблица №		546		
№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты	монолитная железобетонная плита		3		3,0	0	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	монолитный железобетон		26		26,0	0	
	б. Перегородки	гипсокартонные, кирпичные						
3	Перекрытия:	чердачные	железобетонные	9		9,0	0	
		междуэтажные	железобетонные					
		подвальные	монолитные железобетонные безбалочные					
4	Крыша	плоская с рулонной гидроизоляцией/ скатная, с покрытием титано-цинковым листом		6		6,0	0	
5	Полы	цементная метлах. плитка		9		9,0	0	
6	Проемы:	оконные	алюминиевые с однокамерными стеклопакетами	11		11,0	0	
		дверные	заводского изготовления					
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.	кирпич, витражная алюминиевая система, цоколь и крыльца-гранит	7		7,0	0	
		Внутренняя отделка	цементная метлах. плитка					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от ТЭЦ	21,7		21,7	0	
		Печное отопл.						
		Водопровод	от гор. сети					
		Канализация	от гор. сети					
		Радио	гор. трансляция					
		Телефон	АТС					
		Телевидение						
		Ванны:	с газовой колон.					
			с дровян. колон.					
			с горяч. водосн.					
		Горячее водоснаб.	от гор. сети					
		Вентиляция	приточно-вытяжная					
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Лифты	пассажирские							
Электросвещение	скрытая проводка							
9	Разные работы	платницы железобетонные		7,3		7,3	0	
		отмостка						
Итого				100		100,0	0	
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				Процент износа (гр.9)х100				
				Удельный вес (гр.7)				

Центральное территориальное управление технической инспекции города Москвы

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки									
		Средняя жилая площадь квартиры			Сборник№				
		Средняя внутренняя высота помещений			Таблица№				
1. №№ п.п.	2. Наименование конструктивных элементов	3. Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	4. Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	5. Удельный вес конструктивных элементов	6. Поправка к удельному весу в процентах	7. Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	8. Износ в процентах	9. Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100	
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы:	оконные							
		дверные							
7	Отдел. работы:	Наружная отделка							
		архитект. оформл.							
		Внутренняя отделка							
		а							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны:	с газовой колон.						
			с деревян. колон.						
			с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
Лифты									
Электроосвещение									
9	Разные работы								
Итого						0,00		0,00	
Процент износа, приведенный к 100 по формуле						0x100		### %	
Удельный вес (гр.7)						0		### %	



VI. Техническое описание холодных пристроек

Описание конструктивных элементов и их удельные веса

1	2	3	4	5	6	7	8	Проемы:		11	12	13	14	15	16	17
								9	10							

2
 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ Таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельный вес строен. после поправок	Стоим. ед. изм. после применен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
						На высоту помещения	на среднюю площадь квартиры	на отклонен. от группы капитальност.	на объем строения								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	основное	4	546	32,3	1,00							1,00	32,3	15000	484500	0	
	основное	4	546	32,3	1,00					0,95		0,95	30,7	129569	3977768	0	
Всего: 4462268																	
K = 2,048 * 1,01 = 9221099																	

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

Работу выполнил
Павлюк Ю.А.
(должность) (подпись)

Проверил бригадир Терехова Г.А.
(подпись)
04.02.2013

Начальник бюро _____
(подпись)

Значимый извн. внесен по состоянию на

29 04 200 11 г.

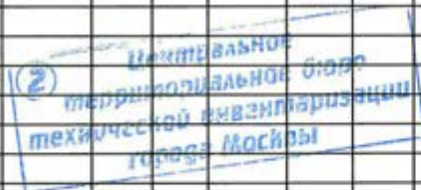
Публикуем г. Терехова Г.А. г. _____ г. _____ г.

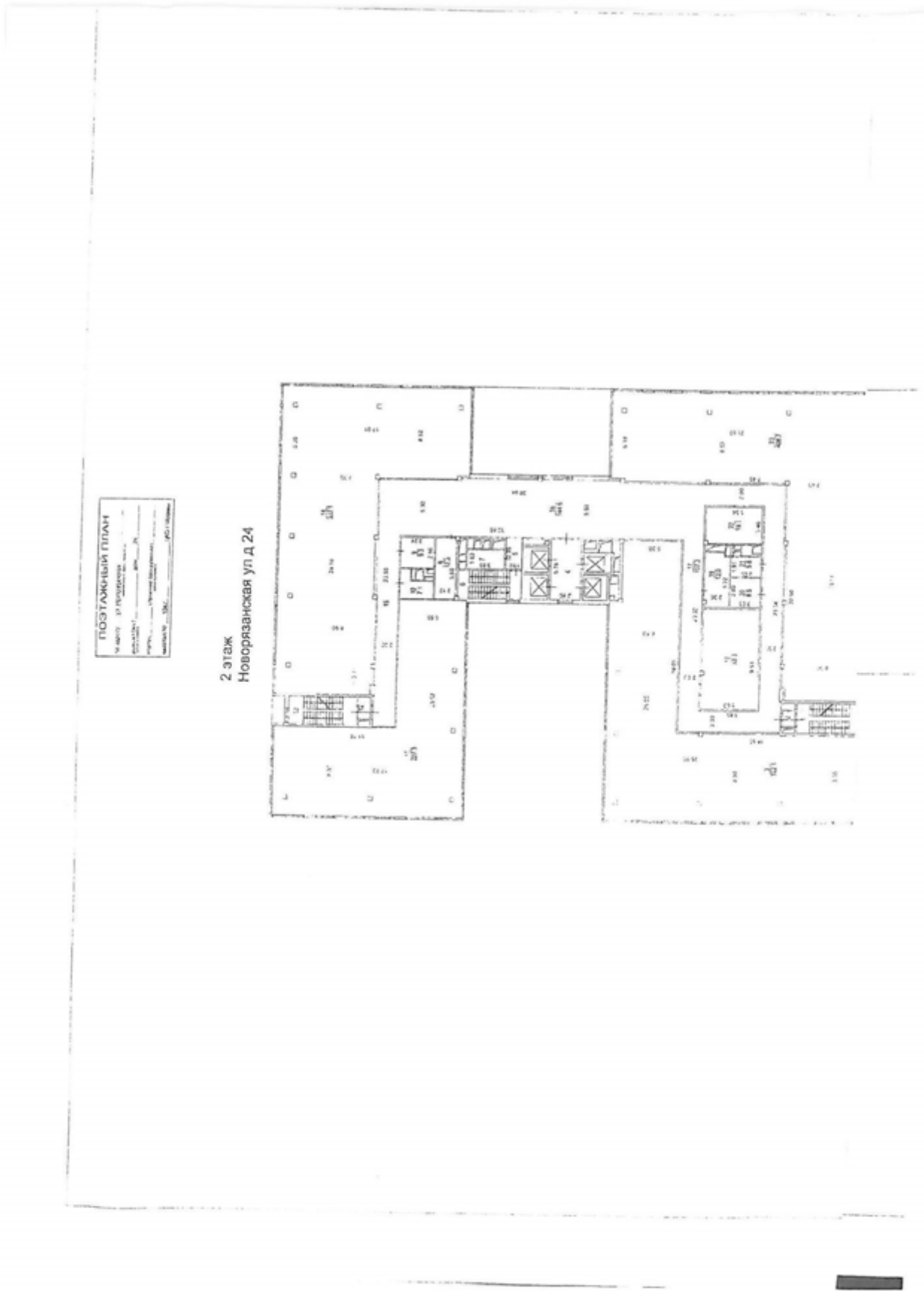
Проверил

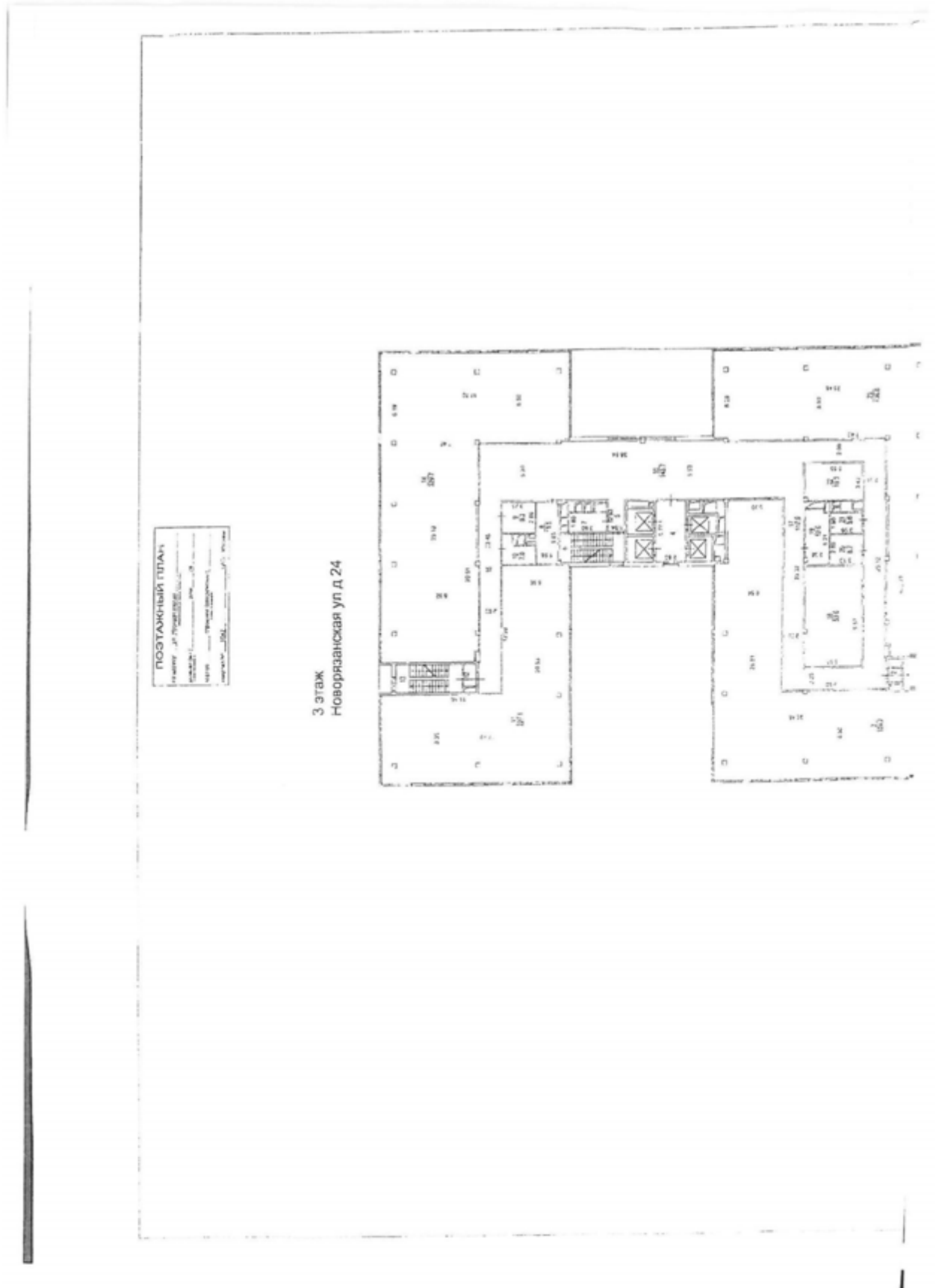
4 02 200 13 г.

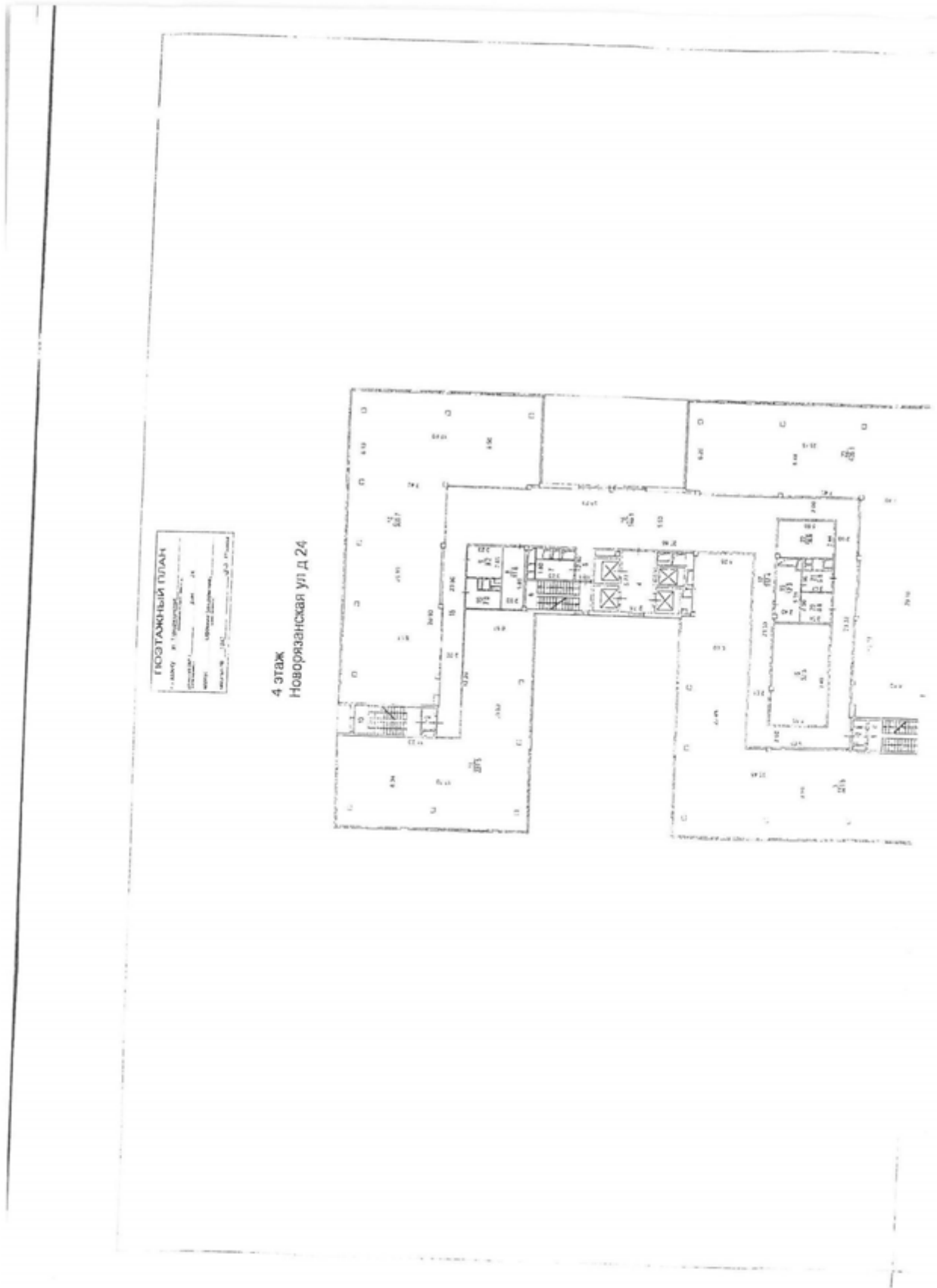
VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте					Выполнено:				
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	г.	г.	г.	
						Ре-монт	Сме-на	Ре-монт	Сме-на					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты	куб.м												
2	Стены	куб.м												
3	Стены	кв.м												
4	Перегородка дерев.	кв.м												
5	Перегородка несгораем.	кв.м												
6	чердачные	кв.м												
7	междуетажные	кв.м												
8	санузлов	кв.м												
9	подвальные	кв.м												
10	стропила	кв.м												
11	обрешетка	кв.м												
12	кровля	кв.м												
13	водосточн. трубы	п/м												
14	внутрен. водосток	п/м												
15	дощатые	кв.м												
16	паркетные	кв.м												
17	линолеум или синт.	кв.м												
18	плиточные	кв.м												
19	прочие	кв.м												









2020.11.20 11:54 2 (Р77)

		Всего листов 28
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
Титульный лист	регистрационный № _____	
	(подпись)	(инициалы, фамилия)
	« ____ » _____ г.	
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления:		
<input checked="" type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания		
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым №		
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № в связи с образованием части здания		
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:		
Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ» <small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>		
Подпись	Генеральный директор Пескова Евгения Викторовна	Дата «22» ноября 2013 г.
<i>Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ</i>		
3. Сведения о кадастровом инженерере:		
Фамилия, имя, отчество: Хусяинов Эмиль Хайдарович		
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера: 1027739606322, № МА-15-06/1 от 14.07.2005 г.		
Контактный телефон: 8-926-120-22-22		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Москва, Малый Гнездинковский пер., д. 9, стр. 7 E_khusainov@mosgorbti.ru		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: Государственное унитарное предприятие города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации		
Подпись		Дата «20» ноября 2013 г.
<i>Место для оттиска печати кадастрового инженера</i>		

Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Содержание

№ п/п	Разделы технического плана здания	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3	Описание местоположения здания на земельном участке	5
4	Характеристики здания	6
5	Заключение кадастрового инженера	7
6	Схема геодезических построений	8
7	Схема расположения здания на земельном участке	9
8	Чертеж контура здания	10
9	Приложение	-
-	Декларация об объекте недвижимости	-
-	Листы проектной документации. Часть Архитектурно-строительная. РТП4х1000кВА	-
-	Копия разрешения на строительство	-
-	Копия распоряжения об утверждении адреса здания РТП	-

Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Декларация об объекте недвижимости	-, 20.11.2013
2	Проектная документация	№ 15/04-2007-АС1, 25.11.2009

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания Система координат Московская

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	GPS1 OMC	2 разряд	11622.27	10537.02
2	GPS2 OMC	2 разряд	11593.38	10532.60

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	GNSS – приемник спутниковый геодезический многочастотный TRIUMPH-1	US.C.27.002.A №34589, от 30.12.2008 от 27.06.2008	Свидетельство о поверке № 0026548, выдано 05.02.2013г., действительно до 05.02.2014г.
2	Тахеометр электронный Leica FlexLine TS06 PLUS R500 5" arctic	СН.С.27.070.A №44840, от 15.12.2011	Свидетельство о поверке № Н1359406, выдано 29.03.2013г., действительно до 29.03.2014г.

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1	Геодезический метод (полярный)
-	2	Геодезический метод (полярный)
-	3	Геодезический метод (полярный)
-	4	Геодезический метод (полярный)

2. Точность определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
-	1	$Mt = \sqrt{(Mct^2 + mt^2)}$; $Mt = \sqrt{(0.10^2 + (0.02^2 + 5^2/206265^2 \times 8.92^2))} = 0.10$
-	2	$Mt = \sqrt{(Mct^2 + mt^2)}$; $Mt = \sqrt{(0.10^2 + (0.02^2 + 5^2/206265^2 \times 8.92^2))} = 0.10$
-	3	$Mt = \sqrt{(Mct^2 + mt^2)}$; $Mt = \sqrt{(0.10^2 + (0.02^2 + 5^2/206265^2 \times 8.92^2))} = 0.10$
-	4	$Mt = \sqrt{(Mct^2 + mt^2)}$; $Mt = \sqrt{(0.10^2 + (0.02^2 + 5^2/206265^2 \times 8.92^2))} = 0.10$

Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Описание местоположения здания на земельном участке

Сведения о характерных точках контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
-	1	11613.44	10543.28	0.10
-	2	11611.50	10553.16	0.10
-	3	11596.43	10550.19	0.10
-	4	11598.42	10540.32	0.10
-	1	11613.44	10543.28	0.10

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Характеристики здания

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	77:01:0003018:100
4	Адрес (описание местоположения) здания	
	Субъект Российской Федерации	Г. Москва
	Муниципальное образование	-
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул Новорязанская
	Номер дома	д 24
	Номер корпуса	-
	Номер строения	строен 2
	Иное описание местоположения	-
5	Назначение здания	Нежилое здание
6	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	-
7	Материал наружных стен здания	Монолитные
8	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	2011
9	Общая площадь здания (Р), м2	132.6



01 95 07 0004602

Лист № 7

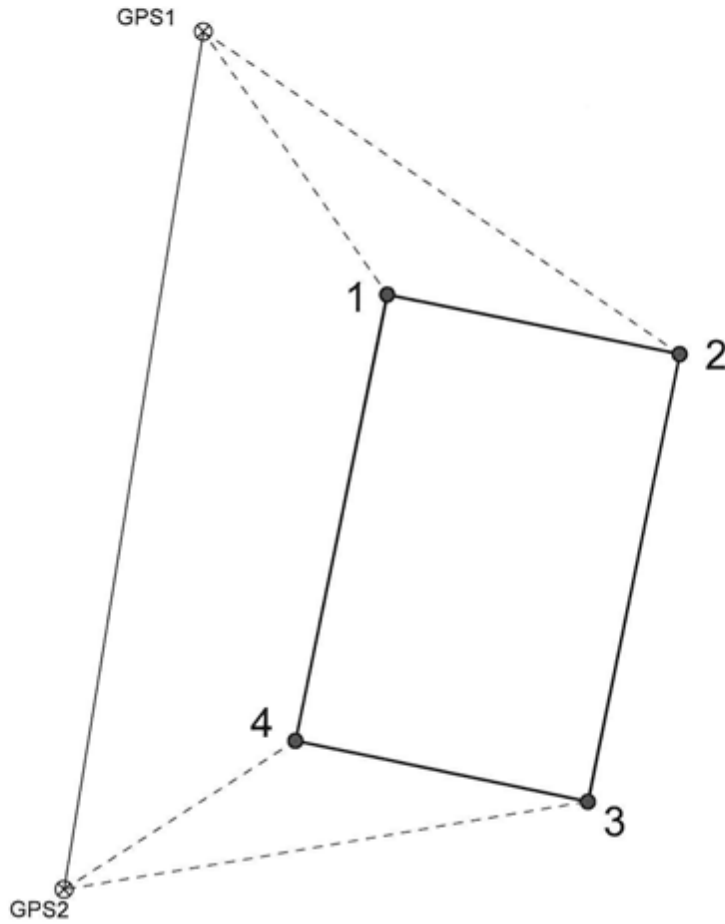
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ**Заключение кадастрового инженера**

Технический план подготовлен по итогам кадастровых работ в результате натурного обследования с целью постановки на государственный кадастровый учет объекта (нежилое здание) по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д.24, стр.2. Адрес объекта учета утвержден распоряжением префектуры Центрального административного округа города Москвы № 2608-р от 04.08.2010 г. Технический план составлен на основании декларации об объекте недвижимости, а также на основании проектной документации, предоставленной заказчиком.

Координаты пунктов ОМС были получены в результате геодезических спутниковых измерений и применения корректирующей информации СНГО, предоставленной Государственным унитарным предприятием города Москвы "Московский городской трест геолого-геодезических и картографических работ", согласно договору № 8/10028-13 от 21.01.2013.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема геодезических построений



Условные обозначения:

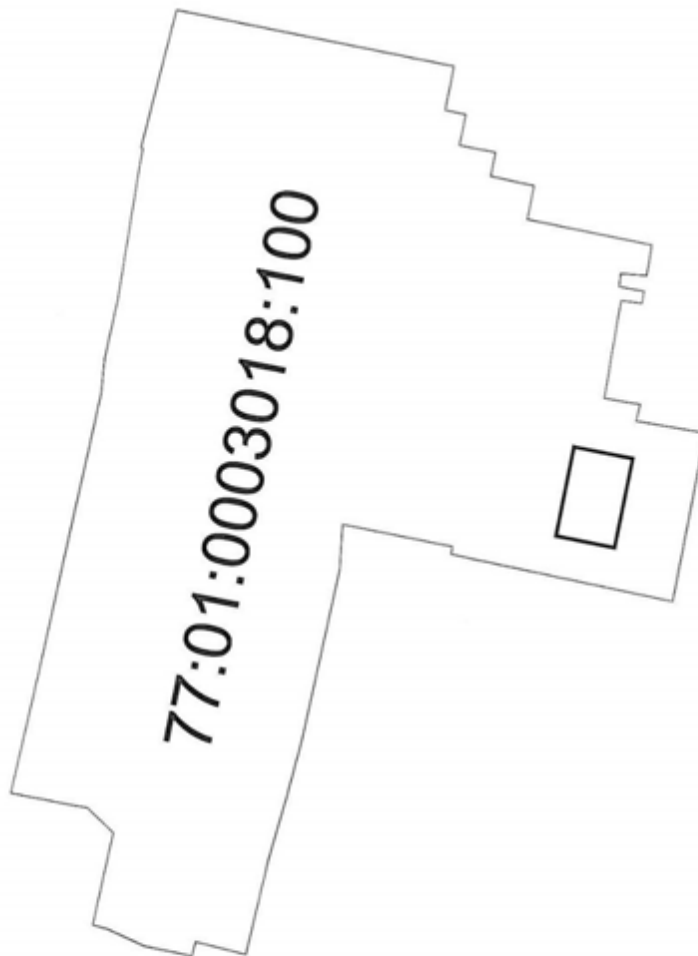
- 4 - характерная точка контура здания;
- - контур здания;
- ⊗ GPS2 - пункт опорной межевой сети (ОМС);
- - направление выполненных измерений на характерные точки контура здания;
- - линии хода;

Лист № 9



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема расположения здания на земельном участке

Новорязанская улица



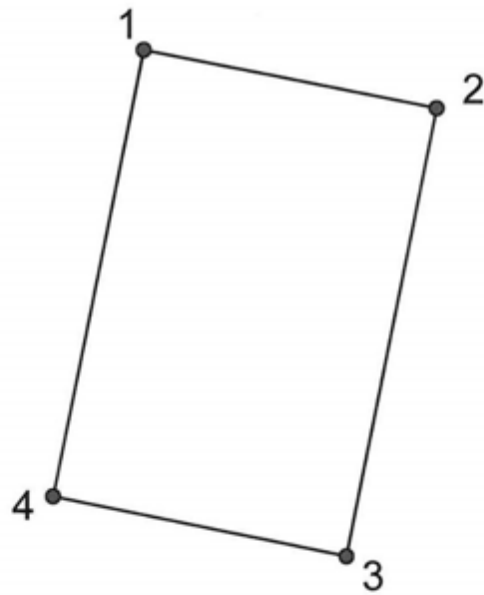
Условные обозначения:

- 77:01:0003018:100 - кадастровый № земельного участка;
-  - контур здания;
-  - граница земельного участка;
- ул.Новорязанская - наименование улицы ;

Лист № 10

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура здания



Условные обозначения:

- 4 - характерная точка контура здания;
- - контур здания;

Масштаб 1:200

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение N 1
к приказу Министерства
экономического развития РФ
от 13 декабря 2010 г. N 628

Декларация об объекте недвижимости

Лист N 1

1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости										
Субъект Российской Федерации г. Москва										
Муниципальное образование	тип	район								
	наименование	Басманный								
Населенный пункт	тип	город								
	наименование	Москва, 105066								
Наименование некоммерческого объединения граждан -										
Улица (проспект, переулок и т.д.) улица Новорязанская										
Номер дома (владения, участка)	2	4	-	-	Номер корпуса (строения)	2	-	-		
Иное -										
2. Вид и назначение объекта недвижимости										
2.1. Вид объекта недвижимости										
здание	V	сооружение							-	
помещение	-	объект незавершенного строительства							-	
2.2. Назначение здания										
жилой дом	-	нежилое здание	V	многоквартирный дом						-
2.3. Назначение помещения										
жилое	-		-							
2.4. Вид жилого помещения										
квартира	-	комната							-	
2.5. Назначение сооружения										
-										
3. Кадастровый номер										
земельного участка (участков) 77:01:0003018:100										
-										
-										
-										
здания (сооружения) -										
Квартиры -										

Лист № 2

Техническое описание объекта недвижимости													Здание	
общая площадь (кв. м)	132,6				Этаж				-					
количество этажей, в том числе подземных							1							
год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства							2	0	1	1				
Материал наружных стен здания														
кирпич	-	бетон	V	камень	-	деревянный	-							
прочий	-	смешанный	-											
Правообладатель объекта недвижимости -														
1. Физическое лицо -														
Фамилия -														
Имя -														
Отчество (указывается при наличии) -														
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -														
Выдан -														
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания														
Почтовый индекс - - - - -														
Субъект Российской Федерации -														
Город -														
Район -														
Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -														
Улица (проспект, переулок и т.д.) -														
Номер дома (владения, участка) - - - -														
Номер корпуса (строения) - - Номер квартиры - - - -														
Адрес электронной почты -														
5.2. Юридическое лицо														
Полное наименование														
Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»														
ОГРН	1	0	2	7	7	0	0	5	7	4	2	9	6	-
дата государственной регистрации	1	8.	0	9.	2	0	0	1						
ИНН	7	7	1	4	2	2	7	8	3	5	-	-	-	
страна регистрации (инкорпорации)														
Дата регистрации	-	-	-	-	-	-	-	-						
Регистрационный номер	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Почтовый индекс	1	0	5	0	6	6								
Почтовый адрес														
Субъект Российской Федерации г. Москва														
Город Москва														
Район														

Лист N 3

Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -

Улица (проспект, переулок и т.д.) ул. Новая Басманная

Номер дома (владения, участка)	2	9	-	-	Номер корпуса (строения)	2	-	-
--------------------------------	---	---	---	---	--------------------------	---	---	---

Адрес электронной почты **peskova@zdi.ru**

5.3. Публичное образование

5.3.1. Российская Федерация -

5.3.2. Субъект Российской Федерации -

Полное наименование -

5.3.3. Муниципальное образование -

Полное наименование -

5.3.4. Иностранное государство -

Полное наименование -

6. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости

Генеральный директор ЗАО «ОЛМИНЕЯ» Пескова Евгения Викторовна

Дата рождения 11.04.1970г.

Паспорт серии 45 03 803769 код подразделения 772-087

Выдан 27.09.2002г. РОВД «Митино» гор. Москвы

Адрес проживания гор. Москва, ул. Митинская д. 21, корп. 1, кв. 155

7. Правоустанавливающие документы на объект недвижимости

Разрешение на строительство RU 77107000-003841 от 02.09.2009г.

Проект. 15/04-2007-АС1. РД Электроснабжение административно-делового комплекса.
Часть: Архитектурно-строительная. РТП 4x1000кВА.

«Распределительный пункт 10 кВ совмещенный с трансформаторной подстанцией 4x1000кВА».

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю

Генеральный директор ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

Дата *20.11.13* Подпись

Расшифровка подписи



Пескова Е.В.

менто
 чать
 зрект
 ИНЕЯ
 ва Е.А

Общество с ограниченной ответственностью

«Галфорт»

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор
 «ОЛМИНЕЯ»

Е.В. Пескова



РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Электроснабжение административно-делового
 комплекса.**

(г. Москва, Басманный переулок, владение 29-
 ул. Новорязанская 26-28)

15/04-2007-АС1

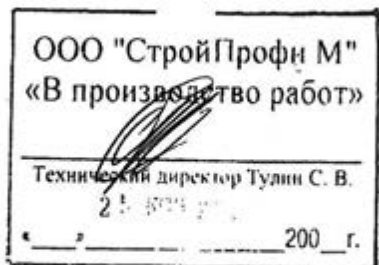
**Часть: Архитектурно-строительная.
 РТП4х1000кВА.**

Заказчик: ЗАО «Олминей».

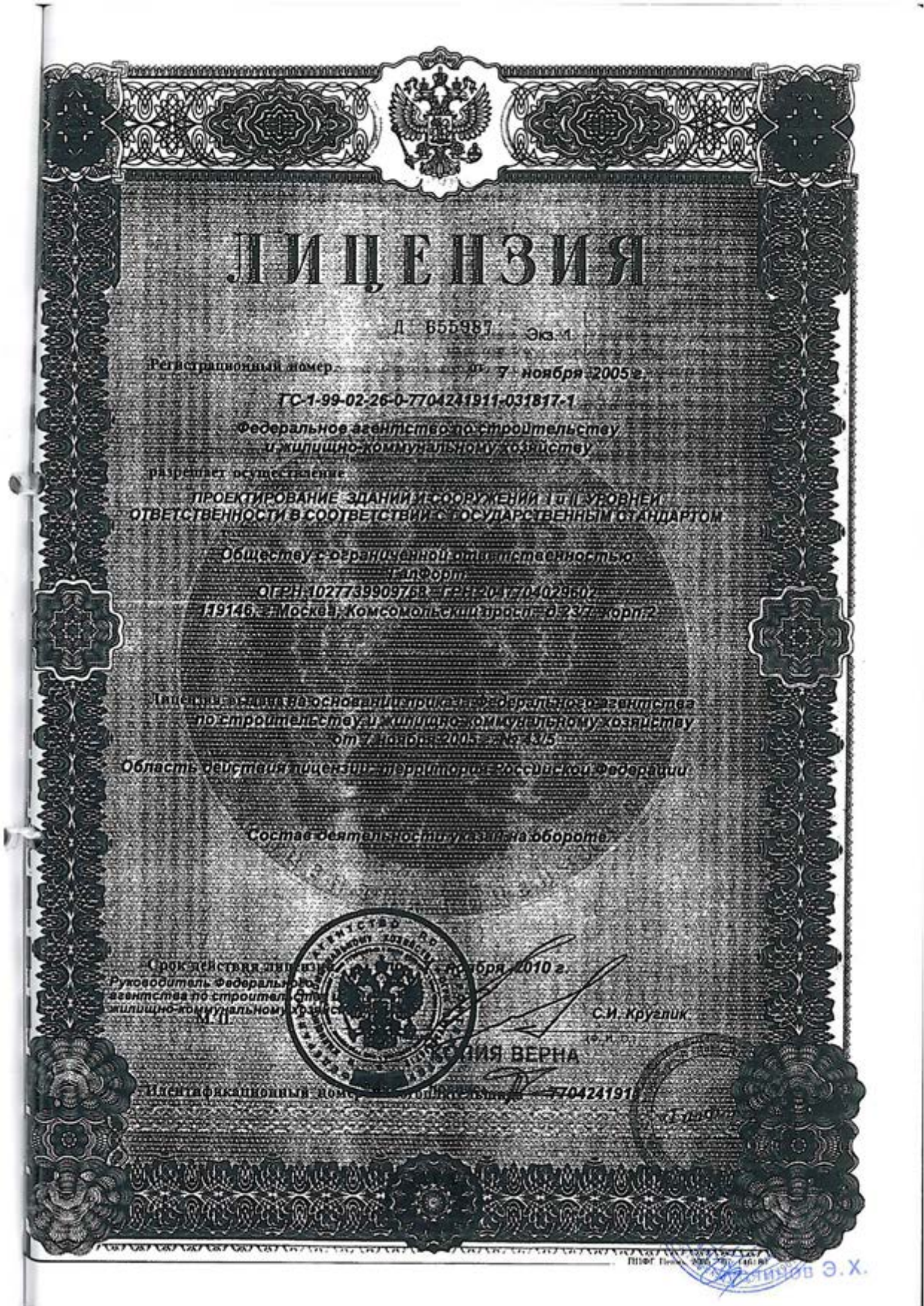
Главный инженер проекта

Н.А.Свириденко

*Лицензия на право осуществления
 проектных работ для строительства
 Д156680 регистрационный номер 6924-Ц
 от 15 августа 2002г.*



Хусьяинов Э.Х.



ГС-1-99-02-26-0-7704241911-031817-1

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ II УРОВНЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
РАЗРАБОТКА РАЗДЕЛОВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ И ИХ КОМПЛЕКСОВ

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ, СЕТИ И СИСТЕМЫ

Отопление, вентиляция, кондиционирование

Электроснабжение до 10 кВ включительно

Электрооборудование, электроосвещение

Связь и сигнализация

Радиофикация и телевидение

Диспетчеризация, автоматизация и управление инженерными системами

СПЕЦИАЛЬНЫЕ РАЗДЕЛЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Системы пожаротушения, пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре, противодымной защиты, эвакуации людей при пожаре

Системы охранной сигнализации, видеонаблюдения и контроля

СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗРЕШАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ И ИХ КОМПЛЕКСОВ

ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИЯХ С ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИМИ УСЛОВИЯМИ

I категории сложности (простые)



Хусяинов Э.Х.



сервисный

СЛУЖБА ПРИСОЕДИНЕНИЙ
 113035 Москва, ул. Садовническая, 36
 Циркуляционная ул. Садовническая, 22 с 9.00 до 12.00 с 13.00 до 16.00
 Справочные тел.: канцелярия 957-3169, группа диспетчеров 957-2204

Приложение №1
 к договору № ПМ-07/10956-06
 от 21 МАЯ 2006

№ 418-17- 3 р/ 10956 от 13 МАЯ 2007
 Выдана № 1006 I от 23.06.2006
 Разрешение ОАО "МОЭСК" № 34-09/3427 от 27.07.2006

Копия: 3 району
 ОАО "Мосэнергосбыт"
 Управление Ростехнадзора по г. Москве
 электросети филиал ОАО "МОЭСК"

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

на присоединение мощности к сети ОАО "Московская городская электросетевая компания"
 (далее "Компания")

Присоединение установленной мощности кВт: 3500
 одновременной нагрузки кВА: 2800
 для электроснабжения административно-делового комплекса

по адресу: ул. Н. Басмальная, владение 29 - ул. Новорязанская, вл. 26-28

ООО "СтройПрофи М"
 «В производстве работ»
 Технический директор Тулин С. В.
 25 ИЮН 2008 200 г.

Необходимо выполнить следующей основной объем работ:

1. Построить, оборудовать и ввести в эксплуатацию РТП филиала по индивидуальному проекту согласованному главным инженером "Компании" и Управлением Ростехнадзора по г. Москве в РТП смонтировать и наладить устройства РЗА, в т.ч. Установить трансформаторы мощностью по проекту кВА, номинальным напряжением 10 / 0,4 кВ, схема и группа соединения обмоток Δ / Yн-11, вид переключателя соединительной - ПБВ-2х2,5% с 5 анкерными. Место постройки РТП и привязку ее надземной согласовать с районом "Компания", районным архитектором, заказчиком и т.д. Так как чья-либо из земель для размещения устройств принимать равным 250 А.
2. При реконструкции РП, РТП, ПТН определять состояние контуры экранирования в соответствии с п. 5.10.0. 111 Э. Сопротивление контуры должно быть не более 0,5 Ом.
3. Проложить питающие кабельные линии 10 кВ сечением мм² АПв...-3 (1х240)/50 От РУ 10 кВ ПС 396 из ячейки № 2 (контур РТП 12246) до РТП № нов. РТП в кол-ве 1 ПКЛ
 3.1. От РУ 10 кВ ПС 602 из ячейки 17 (при условии переоборудованной в двухкабельную) до РТП в кол-ве 1 ПКЛ.
 3.2. От РУ 10кВ ПС-682 из яч.29 (при условии переоборудованной в двухкабельную) до РТП-12246 в кол-ве 1 ПКЛ.
4. Проложить кабельные линии 10 кВ между РТП сечением мм² АПв...-3 (1х240)/50 От РТП № 14151 до РТП № новой в кол-ве 1 КЛ

ООО "СтройПрофи М"
 «В производстве работ»
 Технический директор Тулин С. В.
 29 ИЮН 2008 200 г.

5. В РТП № 14151, новой РЗА, ТМ, ТС, в т.ч.

оборудовать и наладить проектной мощностью и количеством выключателей с соответствующими устройствами

Объем работ выполнить в районе "Компания" 200 г.

Хусьяинов Э.Х.

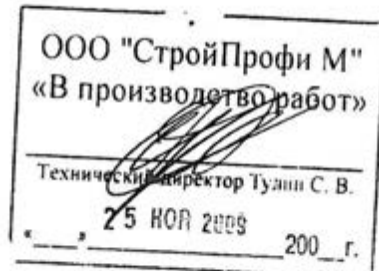
ОТ : ФАЙЛ NO. : МАЙ. 14 2007 12:59 СТР

6. Построить и оборудовать ТП №
в кол-ве шт.

Устанавливать трансформаторы мощностью кВА, номинальным напряжением /0,4 кВ
схема и группа соединения обмоток $\Delta /Yn-11$, вид переключения соединений - ПБВ42х2.5% с 5 шлейфами.

7. Проложить распределительные кабельные линии 10 кВ сечением мм²
для включения ТП между двумя РТП по двух лучевой схеме кольцевого типа в соответствии с согласованной комплексной
схемой электроснабжения № , разработанной
В схеме предусмотреть прокладку РКЛ 10 кВ:

Все ранее выданные ТУ аннулируются.



8. Ток трехфазного короткого замыкания (Т.К.З.) в РУ¹ принять равным
ЦП (за реактором) кА.

РП(РТП) кА.
Перед началом проектирования и/или строительства Т.К.З. уточнить у владельца ЦП, РП (РТП), ТП, В сооружаемых ЦП, РП (РТП), ТП
значение Т.К.З. получить у "Заказчика" по строительству. Конкретное значение Т.К.З. рассчитывается проектирующим с
учетом схемы, параметров сети.

9. При проектировании и выборе сечения КЛ провести расчет термической устойчивости экрана в режиме двойного
замыкания «на землю», при необходимости, выбрать кабель удовлетворяющий параметру термической стойкости экрана

10. Прокладку линиями кабелем 1 кВ от новой РТП , установку и монтаж вводного
кабельного устройства напряжением 380/220 В выполнять по согласованному проекту. Необходимые требования для
проектирования и строительства сетей 0,4 кВ малоэтажных застроек коттеджного типа отражены в приложении №2.

11. Проектирование и строительство сетей по ТУ осуществлять после подтверждения собственником центра питания и
номеров электр. Условия и объем работ по присоединению ПКЛ и кабельных РУ 6-20 кВ ЦП (ПС, КТП, ТЭЦ), их монтаж и
наладку, и необходимые данные для проектирования получить у владельца ЦП (ПС, КТП, ТЭЦ).

12. Граница разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между «Компанией» и
Потребителем, между «Компанией» и смежной сетевой или генерирующей Компанией отражается в Рабочем проекте.
Оформить АРБЦиЭО между «Компанией», смежной сетевой или генерирующей и бытовой Компанией, между
«Компанией», Потребителем и бытовой Компанией, а также Приложение №2 к АРБЦиЭО для субабонентов.

13. На границе разграничения между «Компанией» и смежной сетевой или генерирующей Компанией, между «Компанией»
и «Потребителем» организовать суммирующий расчетный учет вставленной в сеть или из сети «Компанией»
электроэнергии (мощности) и показателей качества (ПКС). Проект АИИС КУЭ согласовать с заинтересованными
организациями.

14. Реконструкция и ликвидация действующих энергообъектов возможна только после заключения соглашения и
компенсации потерь с ОАО «Московская городская электросетевая компания». Соглашение о ликвидации потерь с ОАО
«Московская городская электросетевая компания» должно быть заключено до начала работ по реконструкции или
ликвидации энергообъектов.

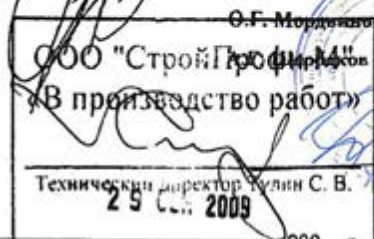
15. Срок действия ТУ 3 год.

16. Необходимые требования для проектирования отражены в приложении №1, для строительства сетей 0,4 кВ
малоэтажных застроек коттеджного типа в приложении №2, на организацию расчетного учета в приложении №3.

Директор по присоединениям и
перспективному развитию

Начальник СП

Исполнитель:



Хусяинов Э. Х.

28 МАЙ 2007 12:49

СТРОЙ ПРОФИ М

(495) 2215538

с 3

МОСКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ

СЛУЖБА ПРИСОЕДИНЕНИЙ

113035 Москва, ул. Садовническая, 36
Примы заявки: ул. Садовническая, 22 с 9.00 до 12.00 с 13.00 до 16.00
Справочные тел.: канцелярия 957-3169, группа приема 957-2395

Приложение №1
к договору № ПМ-07/10956-06

от 21 ИЮН 2006

№ 418-17- 3 р/ 10956 от 13 МАР 2007
Ваш № 1906-1 от 23.06.2006
Разрешение ОАО "МОЭСК" № 34-09/3427 от 27.07.2006

Копия: 3 району
ОАО "Мосэнергосбыт"
Управление Ростехнадзора по г. Москве
электросетевым филиалам ОАО "МОЭСК"

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

на присоединение мощности к сети ОАО "Московская городская электросетевая компания"
(далее "Компания")

Присоединение установленной мощности кВт: 3500
одновременной нагрузки кВА: 2800
для электроснабжения административно-делового комплекса

ООО "СтройПрофи М"
«В производстве работ»

по адресу: ул. Н. Басманная, владение 29 - ул. Новорязанская, вл. 26

Технический директор Тулин С. В.

Необходимо выполнить следующий основной объем работ:

1. Построить, оборудовать и ввести в эксплуатацию новую РТП фонд по индивидуальному проекту согласованному главным инженером "Компании" и Управлением Ростехнадзора по г. Москве в РТП смонтировать и ввести в эксплуатацию РЗА, в т.ч. Установить трансформаторы мощностью по проекту кВА, номинальным напряжением 10 /0,4 кВ, схемы и группы соединения обмоток Δ/Ун-11, вид переключенных соединений - ПБВ42х2,5% с 5 выводов. Место постройки РТП и привязку ее к местности согласовать с районом "Компания", районным архитектором, заказчиком и т.д. Так же привязку на землю для работы заземляющих устройств привязать к району 250 А.
2. При реконструкции РП, РТП, ТП определять состояние контура заземления в соответствии с п.5.10.6. ПТЭ. Сопротивление контура должно быть не более 0,5 Ом.
3. Проложить патентованные кабельные линии 10 кВ сечением мм² АПв...-3 (1х240)/50

От РУ 10 кВ ПС 396 из ячейки № 2 (взамен РТП 12246)

до РТП № нов. РТП в кол-ве 1 ПКЛ

3.1. От РУ 10кВ ПС 682 из ячейки 17 (при условии переоборуд. ее в двухкабельную) до нов. РТП

в кол-ве 1ПКЛ.

3.2. От РУ 10кВ ПС 682 из яч.29 (при условии переоборуд. ее в двухкабельную) до РТП 12246

в кол-ве 1ПКЛ.

4. Проложить кабельные линии 10 кВ между РТП, сечением мм² АПв...-3 (1х240)/50

От РТП № 14151 до РТП № новой в кол-ве 1 ПКЛ

в кол-ве 1ПКЛ.

5. В РТП № 14151, новой РЗА, ТМ, ТС, в т.ч.

ООО "СтройПрофи М"
«В производстве работ»

Технический директор Тулин С. В.

29 СЕН 2006 200 г.

Начальник СП
ОАО "Московская городская электросетевая компания"
А.Г. Шербаков

25.05.07

Объем работ получить в районе "Компания".

Хусяинов Э. Х.

Рабочая документация

Технические решения, принятые в рабочих чертежах соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Главный инженер проекта



Н.А. Свириденко

ООО "СтройПрофи М"
«В производство работ»
Технический директор Тулин С. В.
25 Июл 2009 200 г.

ООО "СтройПрофи М"
«В производство работ»
Технический директор Тулин С. В.
23 СЕН 2009 200 г.

по состоянию на (экз. N)

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N					Заказчик: ЗАО "Оламнекс" 15/04-2007-АС1		
							Владелец: ООО "СтройПрофи М" - деловое предприятие. Адрес: в. Москва, ул. Н. Васильева, Бldение 29; ул. Новорязанская, Бldение 28-28		
			Изм.	N	уч.	Лист	Листов		
			Разработал	Воскресенская	1/2	1/2			
			Проверил	Карпов					
			Н.контр.	Калянова					
			Глав.инженер	Александр					
			ГАП	Пташка					
			ГИП	Свириденко					
Распределительный пункт 10 кВ соединенный с трансформаторной подстанцией 4х1000 кВА							Стадия	Лист	Листов
Общие данные							Р	1.1	1.6
ООО "ГАЛФОРТ"									



Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Формат	Примечание
	Титульный лист.		
1	Общие данные.	A 4 x 5	
2	Монтажный план на отм. 0.180.	A 2	
3	Разрезы 1-1 и 2-2.	A 2	
4	Фасады 1-2; 2-1; А-Б; Б-А. План кровли. Узлы.	A 3 x 6	
5	Фундаментная плита. Армирование.	A 2	
6	Схема раскладки труб в подполье.	A 1	
7	Стены подполья. Армирование. Стены и перегородки РТП.	A 3 x 9	
8	Схема раскладки щитов и балок на отм. 0.180.	A 2	
9	Схема раскладки щитов и балок на отм. +1.080.	A 1	
10	Перекрытия и покрытие. Армирование.	A 1	
11	Перекрытия и покрытие. Сечения 1-1 ÷ 5-5.	A 2	
12	Расчет каркаса дебаркадера	A 3	
13	Конструкция дебаркадера. Ограждение.	A 3	
14	Конструкция дебаркадера. Узлы каркаса.	A 3	
15	Конструкция дебаркадера. Каркас.	A 3	
16	Конструкция дебаркадера. Лестничный марш.	A 3	
17	Щит ПМ1, ПМ4 (800x800)	A 4	
18	Щит ПМ6, ПМ7 (900x700)	A 4	
19	Лестница металлическая Л-1	A 4	
20	Лестница-стремянка ЛС-2	A 3	
21	Конструкция вентрешеток ЖР1, ЖР2	A 3	
22	Ворота В-1	A 3	
23	Ворота В-1. Конструкция замка МКС.	A 3	ООО "СтройПрофи М" «В производство работ» Тулин С. В. 25/08/2008 200 г.
24	Ворота В-1. Конструкция шпингалета.	A 3	
25	Дверь Д-1	A 3	
26	Конструкция задвижки.	A 3	
27	Распашная дверь (1000x2200h)	A 3	
28	Защитный барьер силового трансформатора	A 3	


 №1
 15/04-2007-АС1
 Хусвинов Э. Х.

Лист
1.2

33-9,

3. ФУНДАМЕНТЫ.

3.1. Фундамент - железобетонная плита, толщиной 300 мм В25 ГОСТ на естественном основании.

3.2. Горизонтальная гидроизоляция подвала - оклеечная, наплавляемая в два слоя по бетонной подготовке, испытания по СНиП III-12-69 п.8-4.

3.3. Вертикальная гидроизоляция подвала - оклеечная двухслойная по стенам до уровня выше планировки на 350 мм.

3.4. По засыпаемым поверхностям гидроизоляции устроить защитную стенку из плоского шифера, кирпичной кладки в половину кирпича, ЦСП или Delta MS.

4. КОНСТРУКТИВНАЯ ЧАСТЬ.

4.1. Наружные стены толщиной 250 мм, внутренние несущие перегородки толщиной 200 мм - монолитный железобетон В25 ГОСТ 26633-91.

4.2. Плита кровли - монолитная железобетонная плита, толщиной 120 мм, бетон В25 ГОСТ 26633-91.

4.3. Класс бетонных поверхностей под окраску - А6 по ГОСТ 13015.0-83.

4.4. Кровля рулонная наплавляемая (3 слоя флизолы) без организованного водоотвода. Гидроизоляцию испытать по СНиП-III112-69, п.8-4.

4.5. Несущие поверхности закладных элементов должны находиться в одной горизонтальной плоскости и быть параллельными. Неровность небуших поверхностей не должна превышать 1 мм на 1 м длины, но не более 5 мм по всей длине.

5. ОТДЕЛКА ЗДАНИЯ.

5.1. Фасадные поверхности наружных стен - окрасить масляной краской в соответствии с колористическим паспортом.

5.2. Все маталлические изделия окрасить ПФ-115 в два слоя.

5.3. Внутренняя отделка - все поверхности, кроме потолка, окрасить водоземлюсионной краской светлых тонов.

5.4. Конструкция полов РТП должна исключать образование цементной пыли.

5.5. Устройство чистого пола выполнять после устройства заземления по чертежам марки ЭС.

Основные строительные показатели.

Площадь застройки, м2	182.4	Строительный объем, м3	1038.4
Общая площадь, м2	132.6	в т.ч.: подземная часть, м3	270.5
Количество этажей	1	надземная часть, м3	767.9
		Степень огнестойкости	I

15/04-2007 АС

Заказчик: ЗАО "Олинея"
Электроснабжение административно-делового комплекса
Адрес: ул. Н. Басманная, владение 29
ул. Новорязанская, владение 26-28

Изм. К.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата	Студия	Лист	Листов
Разработал	Труфаново						
Проверил	Птошко						
Н.контр.	Коляново						
Глизиенко	Александров						
ГАП	Свириденко						
ГИП	Птошко						

Распределительный пункт 10 кВ, совмещенный с трансформаторной подстанцией 4х1000 кВА

Общие указания

ООО "ГАЛФОРТ"
Формат А4

С.И.И.Н.О.В. Э.Х.

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по порядку	ОБОЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА	ЭТАЖНОСТЬ	КОЛИЧЕСТВО				ПЛОЩАДЬ м²				СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ м³		
			ЗДАНИЙ	КВАРТИР		ЗАСТРОЙКИ		ОБЩАЯ		ЗДАНИЙ	ВСЕГО		
				ЗДАНИЯ	ВСЕГО	ЗДАНИЯ	ВСЕГО	ЗДАНИЯ	ВСЕГО				
①	ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР	5-8	1	-	-	4198	4198	25780 (назначение)	7680 (подземное)	33440	110088 (назначение)	34819 (подземное)	144907
②	ЗДАНИЕ ТЕХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ И КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	1	1	-	-	187	187	132,6	132,6				

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

N	Наименование работ	Ед. измер.	Количество	
				Всего
			0,96	0,96
1	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА	га	4385	4385
2	ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ В ТОМ ЧИСЛЕ ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА В ТОМ ЧИСЛЕ ЗДАНИЯ ТЕХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ	м²	187	187
			1265	1265
3	ПЛОЩАДЬ МОЩЕНИЯ	м²	1489	1489
4	ПЛОЩАДЬ АСФАЛЬТОБЕТОНА (ПРОЕЗДЫ И АВТОСТОЯНКИ)	м²	3790	3790
5	ПЛОЩАДЬ ГАЗОНОВ И ГРУНТОВЫХ ПОКРЫТИЙ В ТОМ ЧИСЛЕ ГАЗОНОВ В ТОМ ЧИСЛЕ ГАЗОННЫХ РЕШЕТОК	м²	1192	1192
			2598	2598
6	ПРОТЯЖЕННОСТЬ ОГРАЖДЕНИЯ	м	318	318


ПРИМЕЧАНИЕ
В КАЧЕСТВЕ БАЗОВЫХ ТОЧЕК ПРИВЯЗКИ ЗДАНИЯ ПРИНЯТЫ :
ТОЧКА "1" ПЕРЕСЕЧЕНИЯ ОСЕЙ "Ж" и "18"
И ТОЧКА "2" ПЕРЕСЕЧЕНИЯ ОСЕЙ "Ж" и "16"

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»
сек. Е.В. Пескова

Хусяинов Э. К.

НЯТЫ :

**КОПИЯ
ВЕРНА**



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**

№, Бранская, д. 9 Москва, 121059, телефон/факс: (495) 240-03-12, e-mail: info@stroinadzor.ru, http://www.stroinadzor.ru
ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 770844207/773001001

Дело № **11884** Лист №1

Кому: **ЗАО "ОЛМИНЕЯ"**
(индивидуальное предприятие (физлица, закон, открытое и для граждан, особое государственное учреждение или государственная фирма)
 123007 Москва Хорошевское шоссе д.46, тел. 231-2080
 ИНН/КПП 7714227434/771401001
(для почтовой пересылки и архива)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU77107900-003841

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ

№77-ГК **34.1.00602**

от **12.09.2009**

Подпись: *[Signature]*

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
(индивидуальное государственное учреждение государственного управления, осуществляющее государственное управление в сфере строительства, осуществляющее государственное управление в сфере строительства)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства,
(предельное количество) **ДЕТВОЙ ЦЕНТР**
(индивидуальный объект капитального строительства в собственности и проектная документация)

Объем застройки (кв.м):	33440,0	Площадь участка (га):	0,96	Количество этажей:	5-7+подвал	Верхняя отметка (м):	33,69
Объем (куб.м):	144907,0	в том числе подземной части (куб.м):		Площадь застройки (кв.м):	4280,0		
Стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) в базисных ценах 1998 г.г.				Общая площадь подземной застройки (кв.м):	6746,0		
				Удельная стоимость 1 кв.м площади (тыс. руб.):	253		

расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Новорязанская улица, вл. 26-28 ул. Новая Басманная вл. 29

Срок действия настоящего разрешения: «31» декабря 2009 г.

Заместитель председателя: *[Signature]* **М.М. Сокуренко**
(индивидуальное государственное учреждение государственного управления, осуществляющее государственное управление в сфере строительства, осуществляющее государственное управление в сфере строительства)
(подпись/фамилия/инициалы)

«24» августа 2009 г.

ЗАО Фирма "ЭПИО", г. Москва, д.863, 2007 г., "орблен" В

№1

Хусяинов Э.Х.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ПРЕФЕКТУРА ЦЕНТРАЛЬНОГО
АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

04 августа 2010 г.

№ 2608-р

Об утверждении адреса здания РТП –
Новорязанская ул., 24, стр.2КОПИЯ
ВЕРНА

В связи с окончанием строительных работ на объекте, строительный адрес: Новорязанская ул., вл.26-28; Новая Басманная ул., вл.29, руководствуясь Заключением по определению адреса объекта ГУП Главного Архитектурно-планировочного управления ТО «Басманное» от 05.07.2010 г. № 205/50, согласованным Центральным территориальным бюро технической инвентаризации, в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 03.02.1998 г. № 98-РМ «О едином порядке присвоения и регистрации адресов объектов недвижимости в г.Москве»:

1. Утвердить адрес – **Новорязанская ул., 24, стр.2.**
2. Главе управы Басманного района Кузнецову С.И. обязать владельца обеспечить объект домовым указателем.
3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на главу управы Басманного района Кузнецова С.И.

Префект ЦАО

А.О. Александров

01 1 06476



Хусяинов Э.Х.

Приложение к заключению
 по определению адреса
 № 205/50 от 05.07.2019г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

КОПИЯ
 ВЕРНА

Наименование объекта: РТП для электроснабжения
административно-делового комплекса

Адрес: Новорязанская улица, 24, стр. 2

Округ: ЦАО

Заказчик: ТБТИ



Начальник ТО «Басманное»

90
 М.А. Суркова
 Хусинов Э.Х.



Начальник филиала
ФБУ ВТ
по Московской области

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 28 листов



Иск. № б/н
От «26» июня 2020
На № _____
От «___» _____ 2020

Партнеру
АО «НЭО Центр»
А.Ф. Матвеевой

Справка

Настоящим ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный» (далее – Фонд) сообщает, что по состоянию на 26.06.2020 балансовая (первоначальная) стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав имущества фонда, составляет:

№	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Балансовая стоимость (первоначальная) без НДС
1	Помещение, назначение нежилое, кад№ 77:04:0001005:5456, общая площадь 3 219,1 кв.м, номер на поэтажном плане:	77:04:0001005:5456	380 000 000,00
2	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 807,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2 – помещение II	77:01:0003018:2775	190 176 313,53
3	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 806,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 3 – помещение II	77:01:0003018:2776	190 050 408,00
4	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 804,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – помещение II	77:01:0003018:2777	189 870 794,58
5	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 11,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 150	77:01:0003018:4180	830 141,00
6	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 151,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 179,182,185,189,186,189,192,193,197,199,201	77:01:0003018:4190	8 896 148,88
7	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 280,282,284,285-288	77:01:0003018:4181	4 852 204,72
8	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 83,1 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 155,159,162, 165-167	77:01:0003018:4178	4 852 204,72
9	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 48,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 156,160, 163,168,170	77:01:0003018:4182	4 043 944,17
10	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 77,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 173, 175,177,180,183,187,190,194	77:01:0003018:4202	5 489 806,30
11	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 207,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 157,158,161,164,169,171,174,176,178,181,184,188,191,195	77:01:0003018:4197	11 321 811,00
12	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 39,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 198,200,202	77:01:0003018:4192	2 428 542,56
13	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 11,7 кв.м	77:01:0003018:4047	1 230 880,48

Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор



А.В. Володарский

М.К. Афан +7 495 660 7030 (494)

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 103064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722363196
КПП 770901001

р/с 40701810122000043436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810300000000976
БИК 044525976



Исх. № 1135/09
От «23» декабря 2019

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 № 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 в редакции Дополнительного соглашения №6 от 21.03.2017г. к Договору аренды, настоящим уведомляем Вас об увеличении с «01» февраля 2020 года постоянной части арендной платы, включающей НДС, на величину индекса потребительских цен, опубликованного на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации (ссылка на страницу сайта: http://economy.gov.ru/material/kartina_inflyacii_dekabr_2019_goda.html), а именно на 3,53 (три целых пятьдесят три сотых) процента.

Надеемся на дальнейшее успешное и оперативное взаимодействие между нашими компаниями.

Заместитель Генерального директора
– Финансовый директор



А.В. Володарский

Исп. Ю.Г. Дворницкая
тел.: +7 (495) 660-70-30, доб. 475

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: mfo@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722562196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ОАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976



Исх. № 1136/09
От «23» декабря 2019

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) 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 2020 года постоянной части арендной платы, включающей НДС, на величину индекса потребительских цен, опубликованного на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации (ссылка на страницу сайта: http://economy.gov.ru/material/kartina_inflyacii_dekabr_2019_goda.html), а именно на 3,53 (три целых пятьдесят три сотых) процента.

Надеемся на дальнейшее успешное и оперативное взаимодействие между нашими компаниями.

Заместитель Генерального директора
– Финансовый директор



А.В.Володарский

Исп. Ю.Г. Дворницкая
тел.: +7 (495) 660-70-30, доб. 475

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ОАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Иск. № б/н
От «26» июня» 2020
На № _____
От «__» _____ 2020

Партнеру
АО «НЭО Центр»
А.Ф. Матвеевой

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 26.06.2020 г. на помещения, входящие в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", расположенные по следующим адресам:

Адрес	Общая площадь, кв. м
г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	3 219,10
г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	6 136,30

зарегистрированы долгосрочные договоры аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим данную информацию не раскрывать в Отчетах об оценке.

Ниже приведена информация о величине платежей получаемых от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", по заключенным договорам аренды:

Таблица 1. Реестр договоров аренды:

№ п/п	Адрес	Арендные площади по договору, кв. м	Дата заключения договора	Дата окончания договора	АРЕНДНАЯ ПЛАТА (БЕЗ НДС)				Начало индексации в соответствии с договором (№ месяца)	
					Ставка АП руб./кв. м/год без НДС	2018 г.	2019 г.	2020 г.		2021 г.
1	г. Москва, ул. Алаютская, д. 10, корп. 2	3 219,1	24.07.2012	23.07.2027	21 186,44	3,7%	4,3%	3,53%	4,0%	2
2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	5 419,3	30.12.2013	10.12.2028	21 186,44	3,7%	4,3%	3,53%	4,0%	2
3	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	706,3	09.04.2014	05.11.2029	11 739,52	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	1



Согласно договору аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, арендная ставка включает в себя:

- текущий ремонт и поддержание здания (за исключением Помещений) в надлежащем состоянии, уборка, освещение, теплоснабжение, оборудование мест общего пользования;
- эксплуатация, текущий ремонт и обслуживание инженерных сетей и оборудования в местах общего пользования Здания, в том числе системы кондиционирования и вентиляции, ремонт и регулировка оконных рам;
- уборка и вывоз снега (в том числе с кровли Здания), посыпание солью и/или песком и/или иными реагентами дорожек, проездов, проходов, расположенных на прилегающей к Зданию территории;
- услуги по уборке, хранению, утилизации и вывозу мусора и отходов, организация мест складирования мусора и отходов (снега), поддержание их в аккуратном состоянии, за исключением мест складирования мусора и отходов, обслуживающих исключительно Помещения;
- предоставление услуг, касающихся общего управления, администрирования, безопасности, содержания и охраны Здания и прилегающей территории;
- электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация, организация пропускного режима в Здании, аренда кабальных линий системы связи и кабельных колодцев, эксплуатация межэтажных дверей;
- расходы на техническое обслуживание, аварийные работы и ремонт лифтов;
- расходы на обслуживание ТП;
- расходы на обслуживание узла учетной тепловой энергии;
- функционирование в Помещениях систем холодного и горячего водоснабжения, энергоснабжения, водоотведения и отопления, арматуру и сантехническое оборудование.

Коммунальные платежи городским службам в арендную плату не входят и оплачиваются арендатором отдельно.

Согласно договору аренды нежилых помещений общей площадью 5 419,3 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, арендная ставка включает в себя:

- эксплуатационные расходы Арендодателя на содержание систем жизнеобеспечения Мест общего пользования, обслуживание и эксплуатацию прилегающей территории.

Коммунальные платежи городским службам в арендную плату не входят и оплачиваются арендатором отдельно.

Согласно договору аренды нежилых помещений общей площадью 705,30 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, арендная ставка не включает в себя эксплуатационные расходы и коммунальные платежи городским службам и эксплуатирующим компаниям.

С уважением,
Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор



А. В. Володарский

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение 1,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 3010181050000000976
БИК 044525976

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

**КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ**

Заказчик:

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

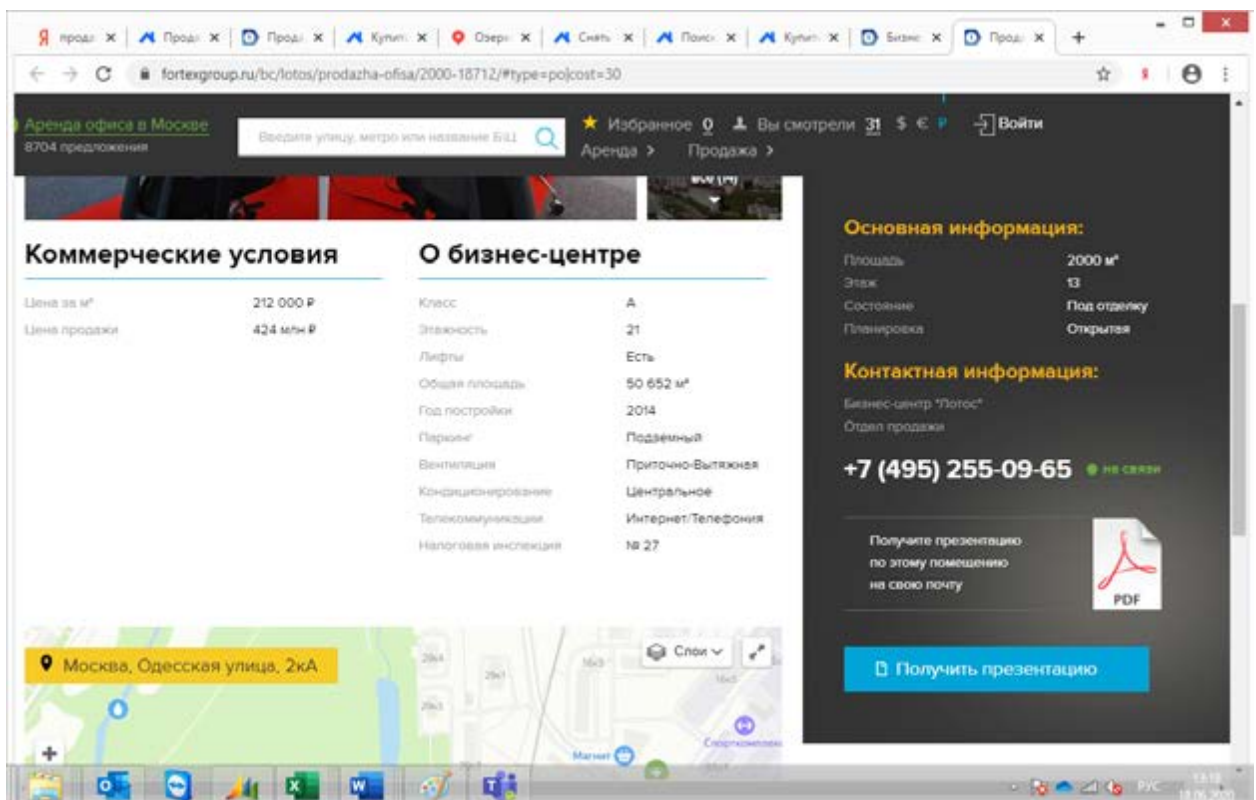
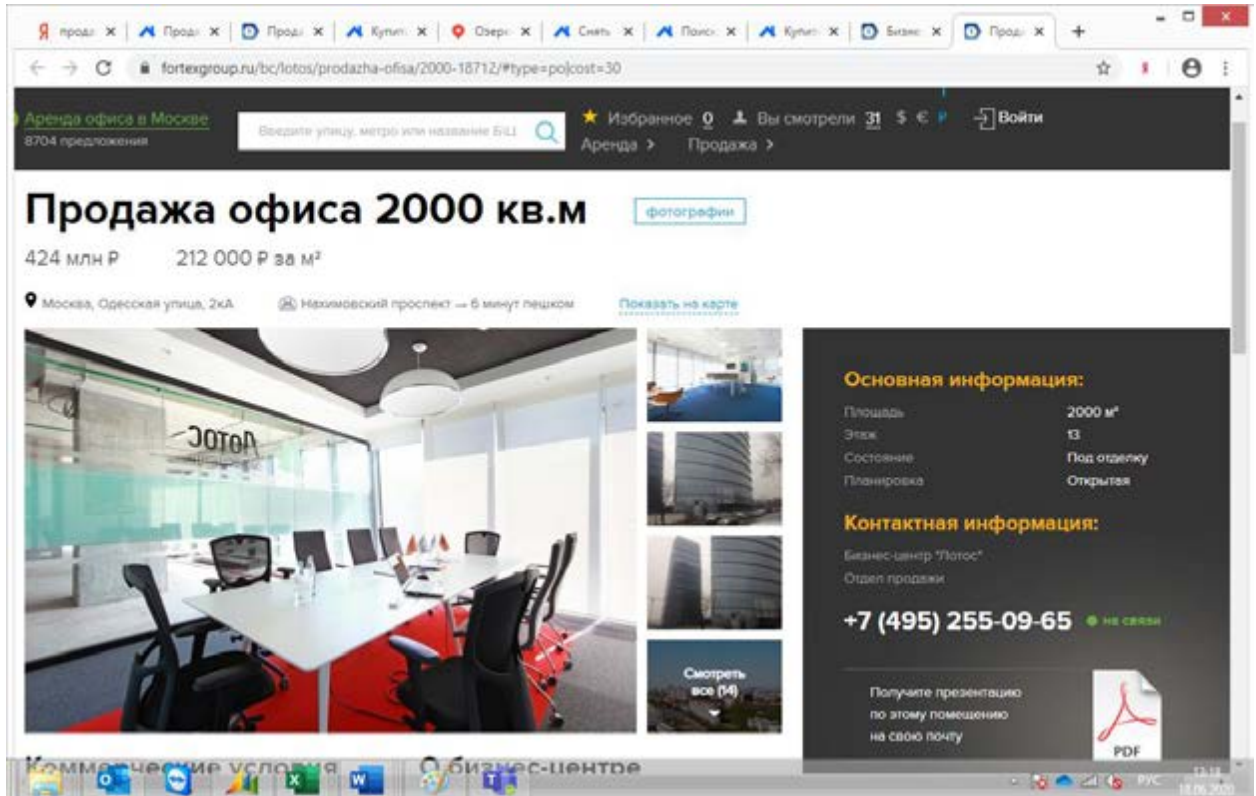
Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Объекты-аналоги, используемые для определения рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, в рамках сравнительного подхода

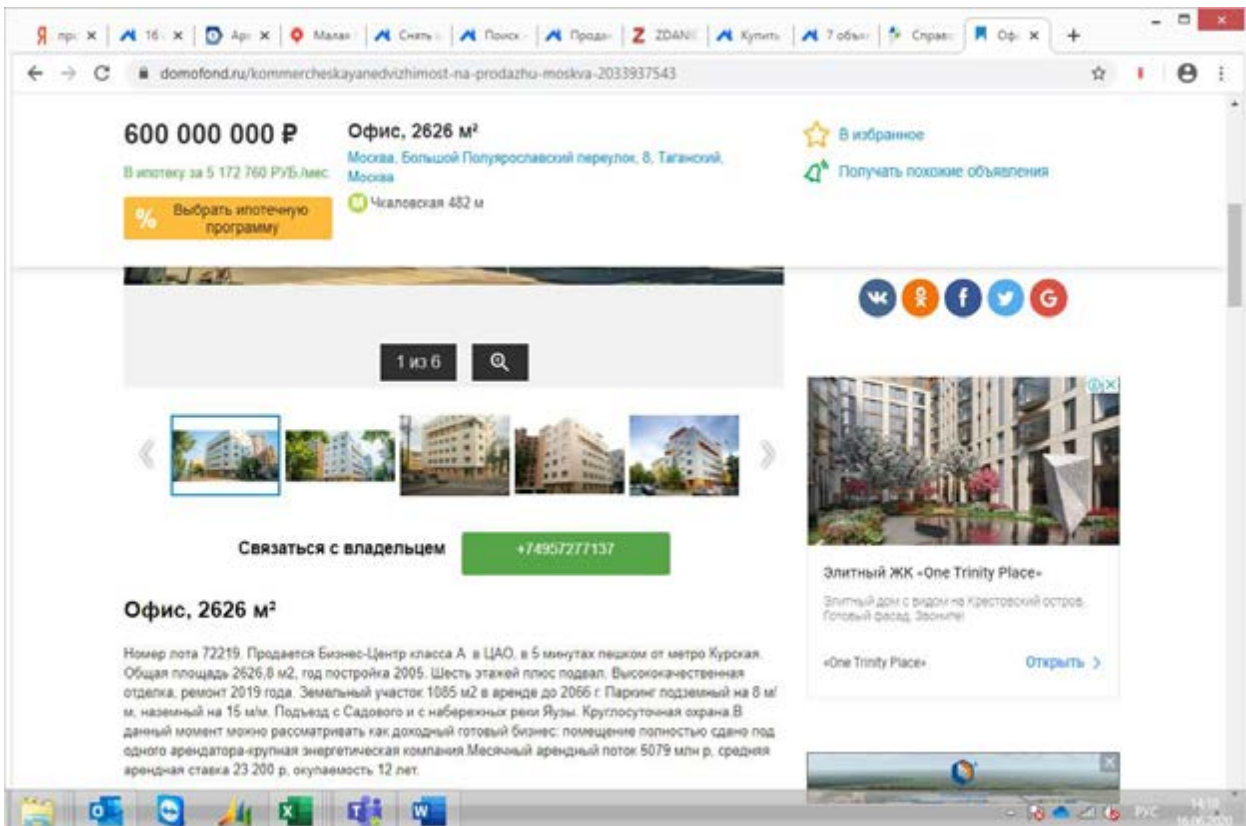
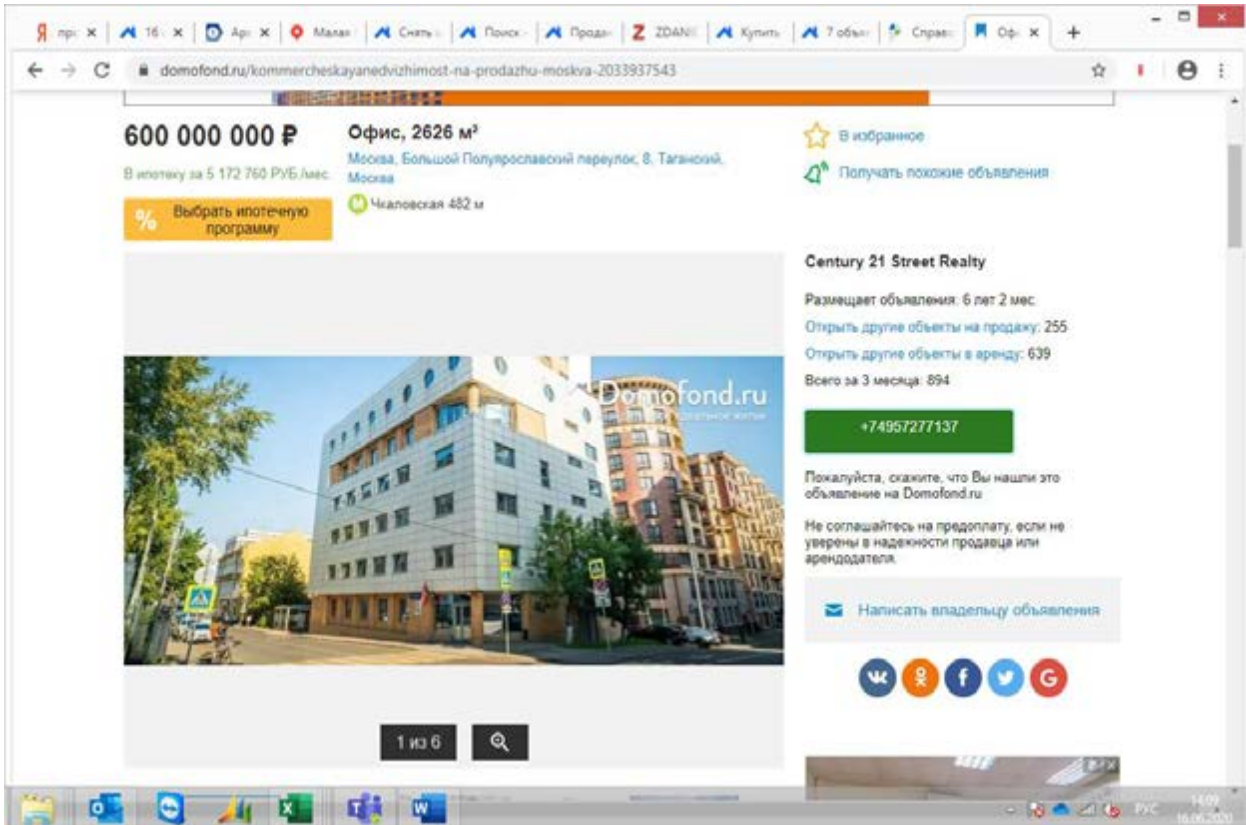
Аналог 1

<https://fortexgroup.ru/bc/lotos/prodazha-ofisa/2000-18712/#type=po/cost=30>



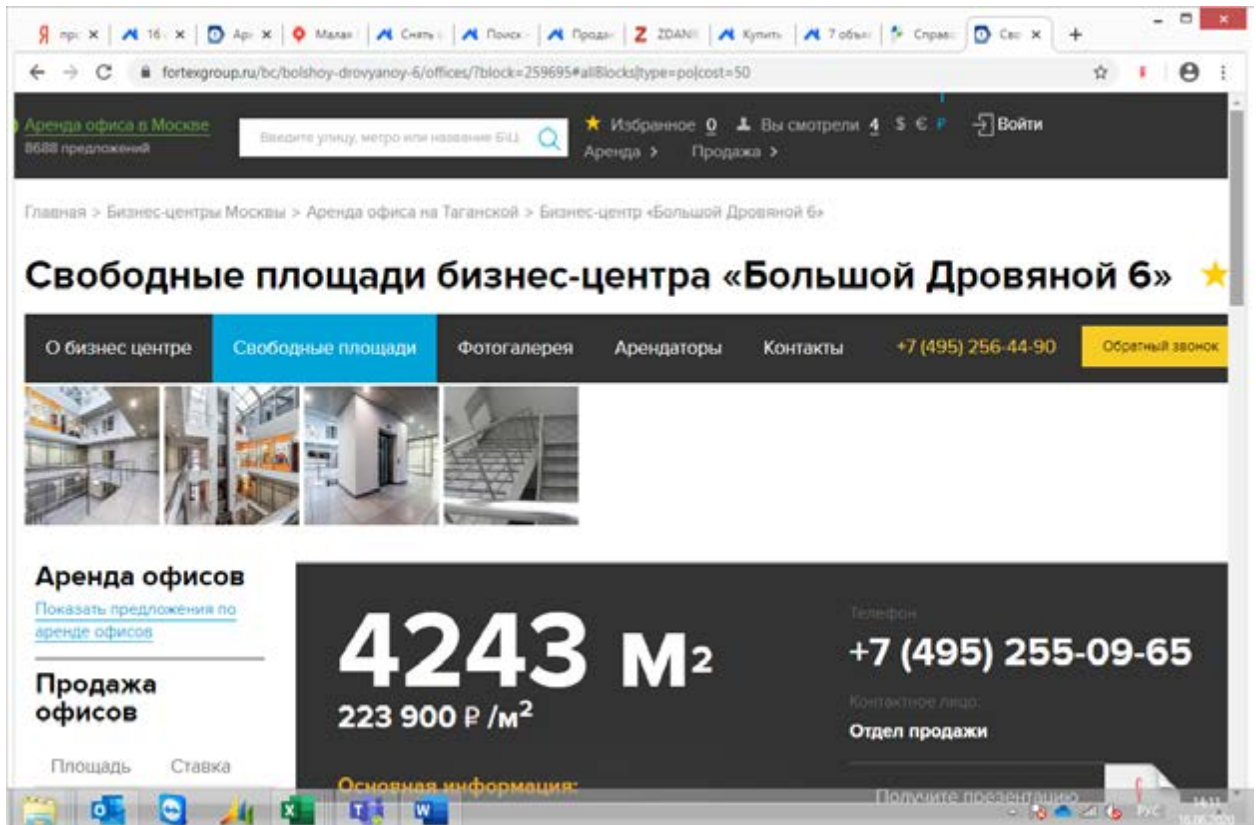
Аналог 2

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2033937543>



Аналог 3

<https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/offices/?block=259695#allBlocks?type=po/cost=50>



Аренда офиса в Москве
8688 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 4 \$ € Р Войти

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Аренда офиса на Таганской > Бизнес-центр «Большой Дровяной 6»

Свободные площади бизнес-центра «Большой Дровяной 6» ★

О бизнес центре Свободные площади Фотогалерея Арендаторы Контакты +7 (495) 256-44-90 Обратный звонок

Аренда офисов
Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь Ставка

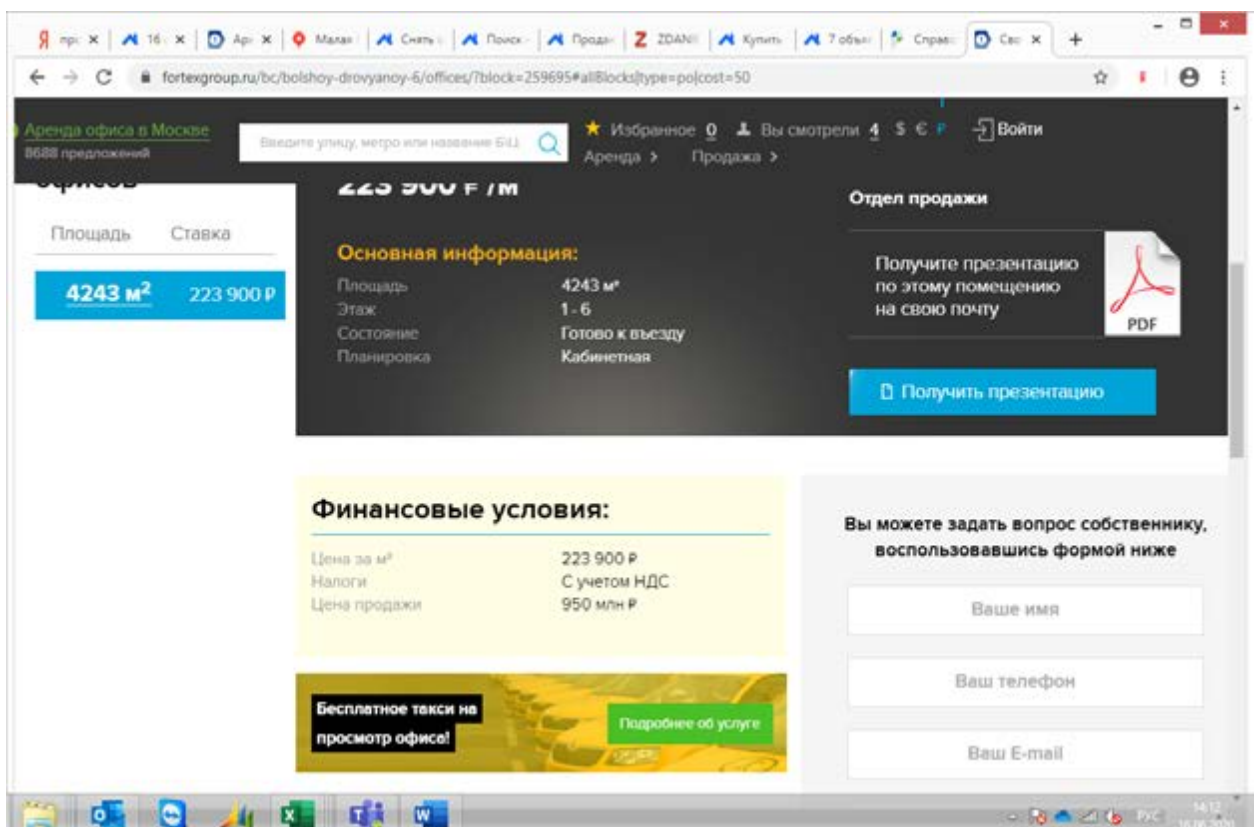
4243 М²

223 900 Р / М²

Телефон
+7 (495) 255-09-65

Контактное лицо:
Отдел продаж

Основная информация:



Аренда офиса в Москве
8688 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 4 \$ € Р Войти

Аренда > Продажа >

Площадь Ставка

4243 м ²	223 900 Р
---------------------	-----------

Отдел продаж

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

PDF

Получить презентацию

Финансовые условия:

Цена за м ²	223 900 Р
Налоги	С учетом НДС
Цена продажи	950 млн Р

Бесплатное такси на просмотр офиса!

Подробнее об услуге

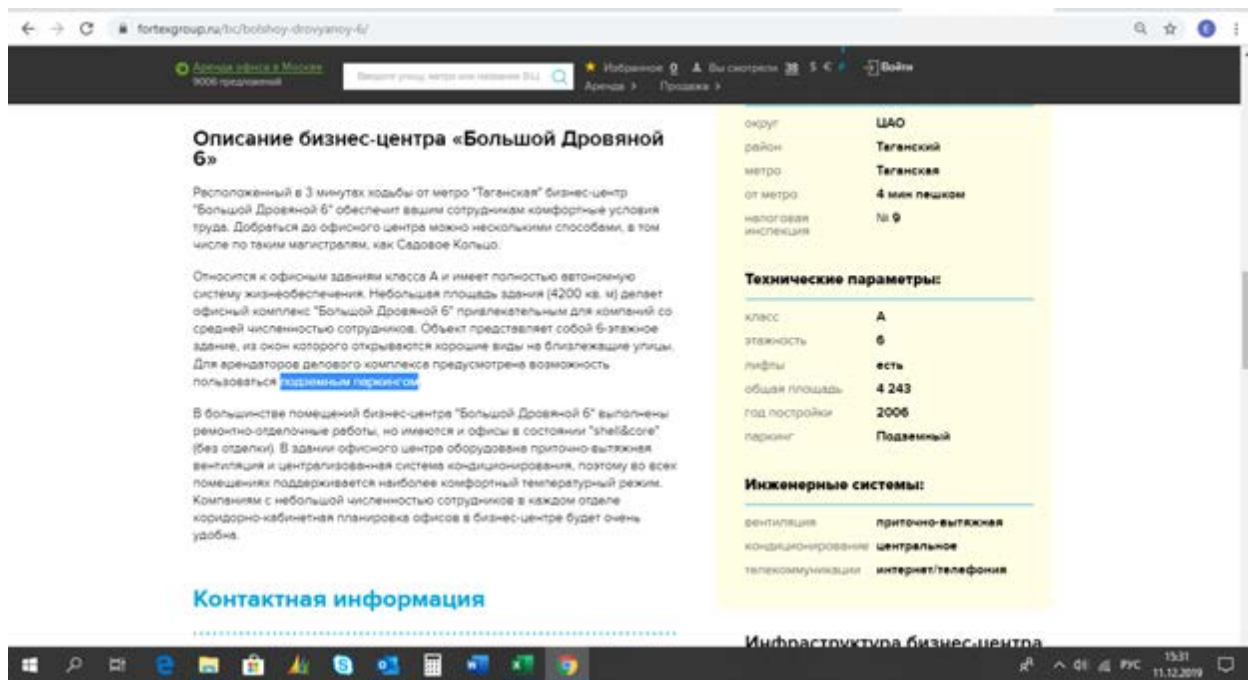
Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

Ваш телефон

Ваш E-mail

Парковка: <https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/>



Описание бизнес-центра «Большой Дровяной 6»

Расположенный в 3 минутах ходьбы от метро «Таганская» бизнес-центр «Большой Дровяной 6» обеспечит своим сотрудникам комфортные условия труда. Добраться до офисного центра можно несколькими способами, в том числе по таким магистралям, как Садовое Кольцо.

Относится к офисным зданиям класса А и имеет полностью автономную систему жизнеобеспечения. Небольшая площадь здания (4200 кв. м) делает офисный комплекс «Большой Дровяной 6» привлекательным для компаний со средней численностью сотрудников. Объект представляет собой 6-этажное здание, из окон которого открываются красивые виды на близлежащие улицы. Для арендаторов делового комплекса предусмотрена возможность пользоваться [подземным паркингом](#).

В большинстве помещений бизнес-центра «Большой Дровяной 6» выполнены ремонтно-отделочные работы, но имеются и офисы в состоянии "shell&core" (без отделки). В здании офисного центра оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования, поэтому во всех помещениях поддерживается наиболее комфортный температурный режим. Компаниям с небольшой численностью сотрудников в каждом отделе коридорно-кабинетная планировка офисов в бизнес-центре будет очень удобна.

Контактная информация

Инфраструктура бизнес-центра

округ	ЦАО
район	Таганский
метро	Таганская
от метро	4 мин пешком
налоговая	№ 9
инженерия	

Технические параметры:

класс	А
этажность	6
лифты	есть
общая площадь	4 243
год постройки	2006
паркинг	Подземный

Инженерные системы:

вентиляция	приточно-вытяжная
кондиционирование	центральное
телекоммуникации	интернет/телефония

Аналог 4

<https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/1811-278879/#type=po|cost=30>

Продажа офиса 1811 кв.м [фотографии](#)

380.31 млн Р 210 000 Р за м²

Москва, проспект Андропова, 18 к5 Технопарк — 2 минут пешком [Показать на карте](#)

Основная информация:
 Площадь: 1811 м²
 Этаж: 13
 Состояние: Готово к въезду
 Планировка: Открытая

Контактная информация:
 Бизнес-центр "Нагатино Айленд"
 Отдел продаж
+7 (495) 255-09-65 [на связи](#)

Получите презентацию по этому помещению

Коммерческие условия

Цена за м²	210 000 Р
Цена продажи	380.31 млн Р

О бизнес-центре

Класс	A
Этажность	20
Лифты	Есть
Общая площадь	32 600 м²
Год постройки	2009
Паркинг	Наземный Крытый
Вентиляция	Приточно-Вытяжная
Кондиционирование	Центральное
Телекоммуникации	Интернет/Телефония
Налоговая инспекция	№ 25

Основная информация:
 Площадь: 1811 м²
 Этаж: 13
 Состояние: Готово к въезду
 Планировка: Открытая

Контактная информация:
 Бизнес-центр "Нагатино Айленд"
 Отдел продаж
+7 (495) 255-09-65 [на связи](#)

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Москва, проспект Андропова, 18 к5

Объекты-аналоги, используемые для определения рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

<https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#type=po|cost=30>,

Продажа офиса 1567 кв.м

329.07 млн Р 210 000 Р за м²

Москва, Нижняя Красносельская улица, 35 с9

Основная информация:

- Площадь: 1567 м²
- Этаж: 5
- Состояние: Под отделку
- Планировка: Открытая

Контактная информация:

Бизнес-центр "Manhattan"
Отдел продаж

+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Коммерческие условия

Цена за м²	210 000 Р
Цена продажи	329.07 млн Р

О бизнес-центре

Класс	B+
Этажность	8
Лифты	Есть
Общая площадь	13 000 м²
Год постройки	1974
Год реконструкции	2015
Паркинг	Наземный Крытый
Вентиляция	Приточно-Вытяжная
Кондиционирование	Центральное
Телекоммуникации	Интернет/Телефония
Налоговая инспекция	№ 1

Москва, Нижняя Красносельская улица, 35 с9

Основная информация:

- Площадь: 1567 м²
- Этаж: 5
- Состояние: Под отделку
- Планировка: Открытая

Контактная информация:

Бизнес-центр "Manhattan"
Отдел продаж

+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Аналог 2

<https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=20490#allBlocks?type=po/cost=0>

Аренда офиса в Москве
8675 предложений

fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=20490#allBlocks?type=po/cost=0

Главная > Бизнес-центры Москвы > Аренда офиса на Бауманской > Бизнес-центр «Виктория Плаза»

Свободные площади бизнес-центра «Виктория Плаза»

О бизнес центре | **Свободные площади** | Фотогалерея | Арендаторы | Контакты | +7 (495) 258-81-32 | Обратный звонок

Аренда офисов
Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов
Площадь | Ставка

1034 М²
215 300 Р / М²

Телефон: **+7 (495) 255-09-65**
Контактное лицо: **Отдел продаж**

Основная информация: | Получите презентацию

Аренда офиса в Москве
8675 предложений

fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/offices/?block=20490#allBlocks?type=po/cost=0

Площадь | Ставка

63 м ²	158 700 Р
500 м ²	211 200 Р
900 м ²	145 700 Р
1034 м²	215 300 Р

Основная информация:

Площадь	1034 м ²
Этаж	8
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Отдел продаж

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Финансовые условия:

Цена за м ²	215 300 Р
Цена продажи	222.59 млн Р

Бесплатное такси на просмотр офиса! | Подробнее об услуге

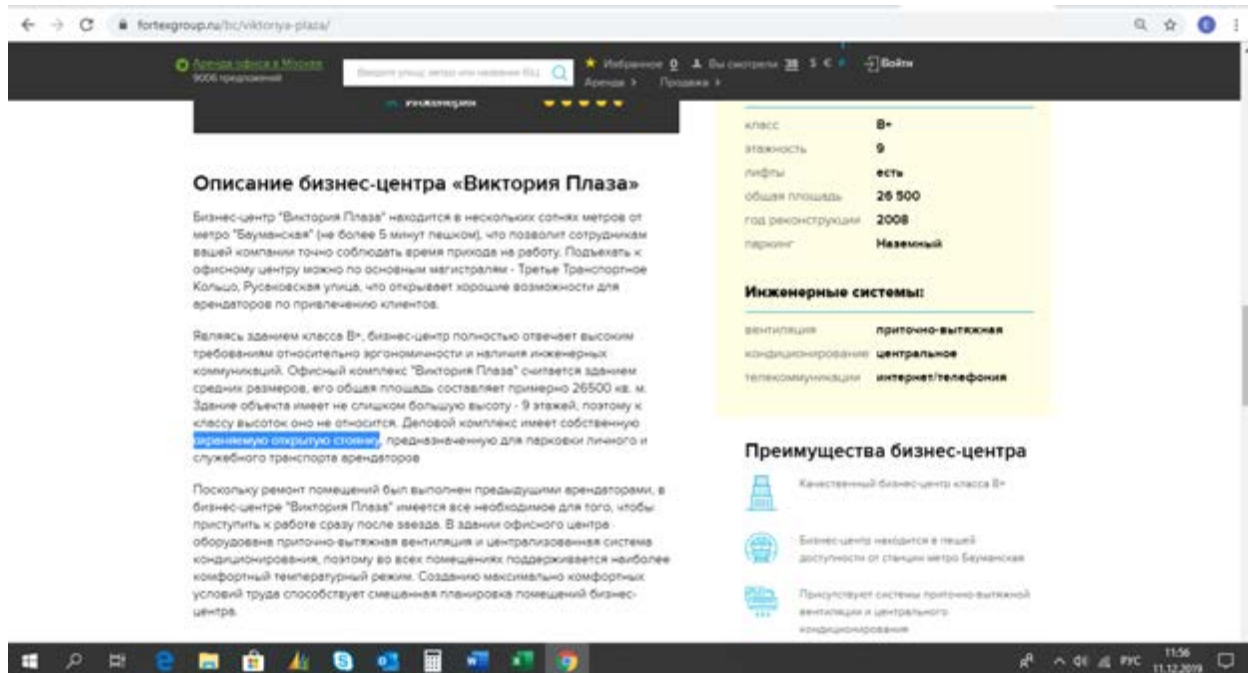
Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

Ваш телефон

Ваш E-mail

Парковка: <https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/>



Описание бизнес-центра «Виктория Плаза»

Бизнес-центр «Виктория Плаза» находится в нескольких сотнях метров от метро «Бауманская» (не более 5 минут пешком), что позволит сотрудникам вашей компании точно соблюдать время прихода на работу. Подъезжать к офисному центру можно по основному магистралю - Третье Транспортное Кольцо, Русовская улица, что открывает хорошие возможности для арендаторов по привлечению клиентов.

Являясь зданием класса В+, бизнес-центр полностью отвечает высоким требованиям относительно эргономичности и наличия инженерных коммуникаций. Офисный комплекс «Виктория Плаза» считается зданием средних размеров, его общая площадь составляет примерно 26500 кв. м. Здание объекта имеет не слишком большую высоту - 9 этажей, поэтому к классу высоток оно не относится. Деловой комплекс имеет собственную **закрытую парковку**, предназначенную для парковки личного и служебного транспорта арендаторов.

Поскольку ремонт помещений был выполнен предыдущими арендаторами, в бизнес-центре «Виктория Плаза» имеется все необходимое для того, чтобы приступить к работе сразу после звонка. В здании офисного центра оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования, поэтому во всех помещениях поддерживается наиболее комфортный температурный режим. Созданию максимально комфортных условий труда способствует смешанная планировка помещений бизнес-центра.

класс	B+
этажность	9
лифты	есть
общая площадь	26 500
год реконструкции	2008
паркинг	Наземный

Инженерные системы:

вентиляция	приточно-вытяжная
кондиционирование	центральное
телекоммуникации	интернет/телефония

Преимущества бизнес-центра

- Качественный бизнес-центр класса В+
- Бизнес-центр находится в пешей доступности от станции метро Бауманская
- Присутствуют системы приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/229445689/>

Здание, 4 040 м²
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 26 На карте
Бауманская - 7 мин. пешком

903 240 000 Р 223 575 Р за м²

PRO
Rentavik Real Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 1493 объекта

+7 901 221-35-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан временный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ЖК «Серебряный парк» - скоро сдадут!
Помещения от 220 000 р./м² в ЖК комфорт-класса. Площади от 38 м². Высокие потолки, витринное остекление, отдельный вход, Ипотека, распродажа, м. Бульвар Рокоссовского.

4 040 м² **5 этажей**
Площадь Этажность

Здание (ОСЗ), 7 мин. пешком от м. Бауманская. Здание расположено в восточной части ЦАО, в одном из старейших исторических районов г. Москвы - Лефортово. Оно находится между двумя ключевыми магистралями столицы: Садовым кольцом и Третьим Транспортным кольцом. Данные магистрали соединяются между собой Старой Басманной ул. (550 м. от Здания) и Лефортовской наб. (600 м. от Здания). Год постройки здания 1999 г. Земельный участок 804 м² в аренде на 25 лет до 2030 года. Парковка 15 м/м подземная, 15 м/м наземная. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 2. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе. Вакантные площади: Площадь 4040,7 м². Стоимость продажи: 13 000 000 долл. Продажа ЮЛ. Лот 24854

903 240 000 Р 223 575 Р за м²

PRO
Rentavik Real Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 1493 объекта

+7 901 221-35-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан временный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ЖК «Серебряный парк» - скоро сдадут!
Помещения от 220 000 р./м² в ЖК комфорт-класса. Площади от 38 м². Высокие потолки, витринное остекление, отдельный вход, Ипотека, распродажа, м. Бульвар Рокоссовского.

Аналог 4

<https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/6234905205/>

Недвижимость в Москве > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Басманный > Метро Бауманская > пер. Демидовский Большой

Продажа зданий, 6270 м²

Москва, м. Бауманская, Демидовский Большой пер, 12

Цена 1 700 000 000 руб.
271 133 руб./м²

Агентство NOVAPLACE
Максим
+7 968 610-88-42

Сообщите, что нашли это объявление на портале GdeetoDom.ru

[Пожаловаться](#)

Ваше имя Телефон или email

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

[Отправить сообщение](#)

ЖК "Сиреневый парк" - скоро сдается!
Помещения от 220 000 руб./м², площади от 38 м². Потолки от 3,6 м, витражное остекление и отдельный вход. Уютная и распрямка. м. Бульвар Рокоссовского
[Узнать об объекте](#)

ЖК "Одинбург" - аренда/продажа
Продажа помещений от 100 000 руб./м² в г.Одинцово. Высокие потолки от 3,8 м, отдельный вход, уютная и распрямка.
[Узнать об объекте](#)

Продажа зданий, 6270 м²

Москва, м. Бауманская, Демидовский Большой пер, 12

+7 968 610-88-42

Цена	1 700 000 000 руб.	Телефон	есть
Цена за м ²	271 133 руб./м ²		
Общая площадь	6 270 м ²		
Метро	м. Бауманская до 5 минут пешком		

Расположение

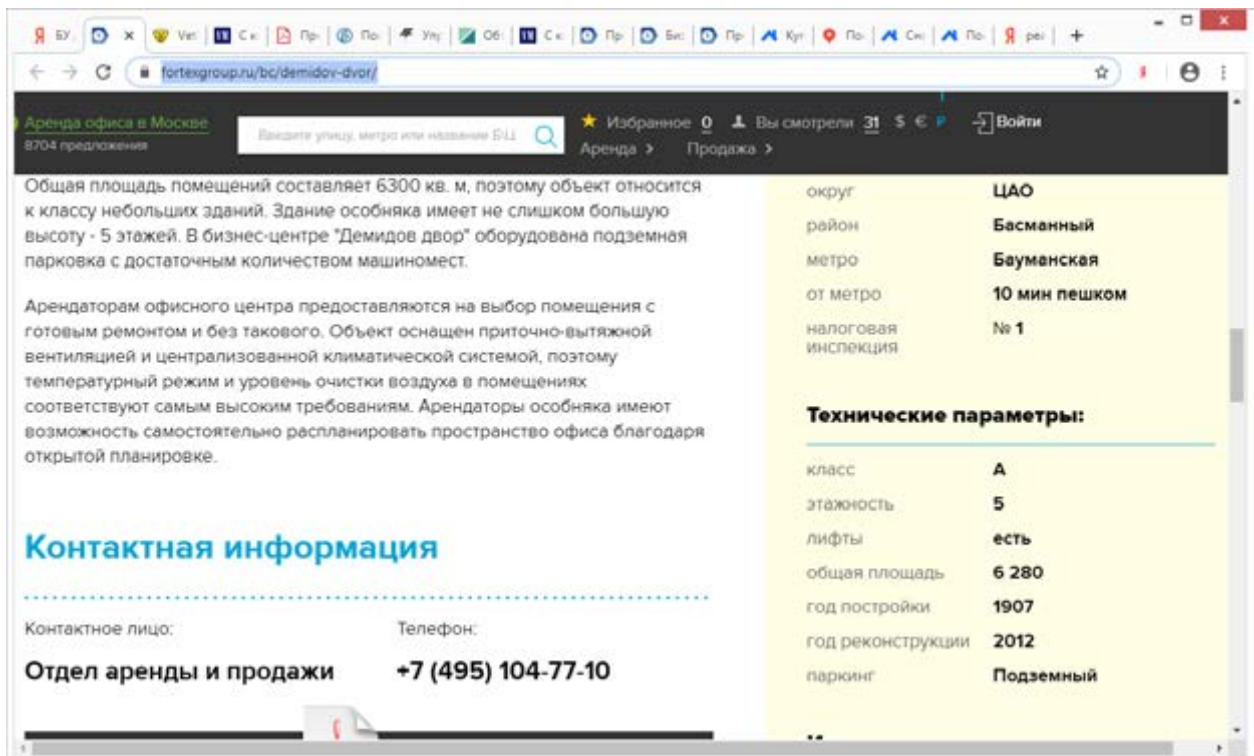
Регион: Москва
Округ: Центральный
Район: Басманный
Улица: пер. Демидовский Большой
Здания: 12
Метро: м. Бауманская до 5 минут пешком [Показать маршрут](#)

Предлагается на продажу представительское здание общей площадью 6270 м², расположенное по адресу: Б. Демидовский пер, д. 12, в пяти минутах пешком от метро Бауманская.
Этажность: 6 наземных этажа и 2 подземных. 5 лифтов до 5 000 кг. Высота потолков — 4 м. Кабинетная планировка. Выполнена качественная офисная отделка. Энергоснабжение — 600 кВт. Паркинг - подземный.

[Распечатать](#)

ЖК "Одинбург" - аренда/продажа
Продажа помещений от 100 000 руб./м² в г.Одинцово. Высокие потолки от 3,8 м, отдельный вход, уютная и распрямка.
[Узнать об объекте](#)

Класс объекта: <https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/>



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/. The page features a search bar at the top, navigation tabs for 'Аренда' and 'Продажа', and a main content area with text, a technical specifications table, and contact information.

Общая информация:

- Общая площадь помещений составляет 6300 кв. м, поэтому объект относится к классу небольших зданий. Здание особняка имеет не слишком большую высоту - 5 этажей. В бизнес-центре "Демидов двор" оборудована подземная парковка с достаточным количеством машиномест.
- Арендаторам офисного центра предоставляются на выбор помещения с готовым ремонтом и без такового. Объект оснащен приточно-вытяжной вентиляцией и централизованной климатической системой, поэтому температурный режим и уровень очистки воздуха в помещениях соответствуют самым высоким требованиям. Арендаторы особняка имеют возможность самостоятельно распланировать пространство офиса благодаря открытой планировке.

Контактная информация

Контактное лицо: **Отдел аренды и продажи**
 Телефон: **+7 (495) 104-77-10**

Технические параметры:

класс	А
этажность	5
лифты	есть
общая площадь	6 280
год постройки	1907
год реконструкции	2012
паркинг	Подземный

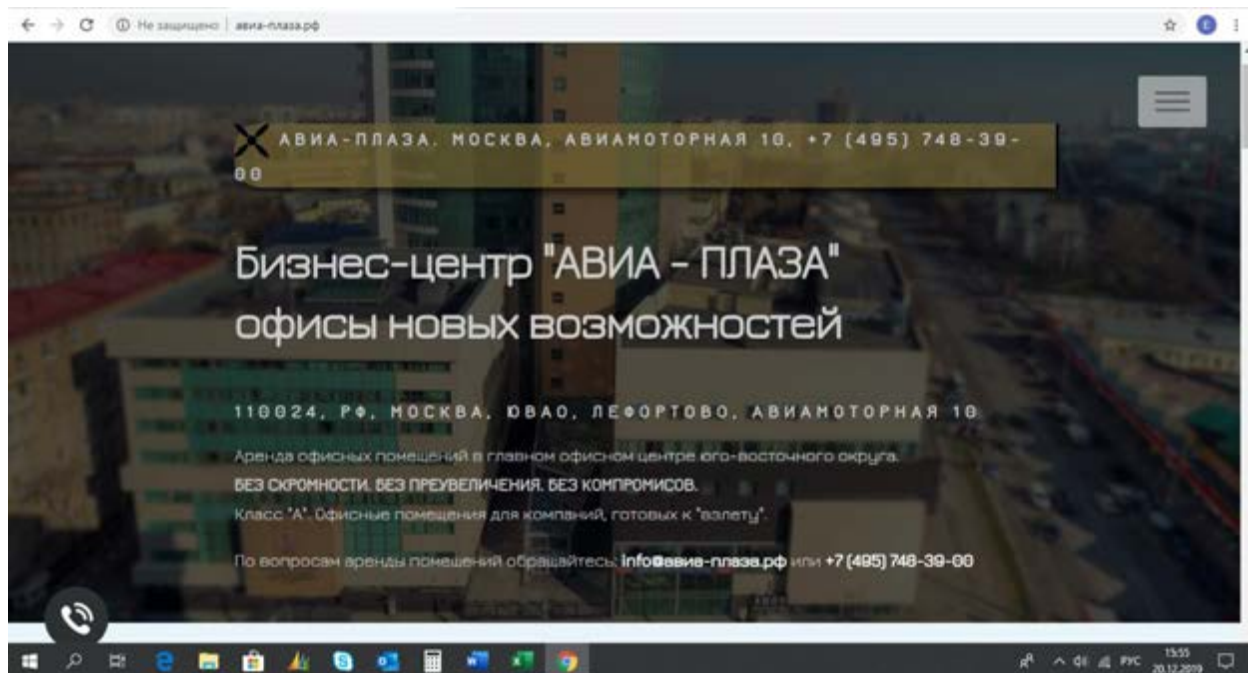
Дополнительные параметры:

округ	ЦАО
район	Басманный
метро	Бауманская
от метро	10 мин пешком
налоговая инспекция	№ 1

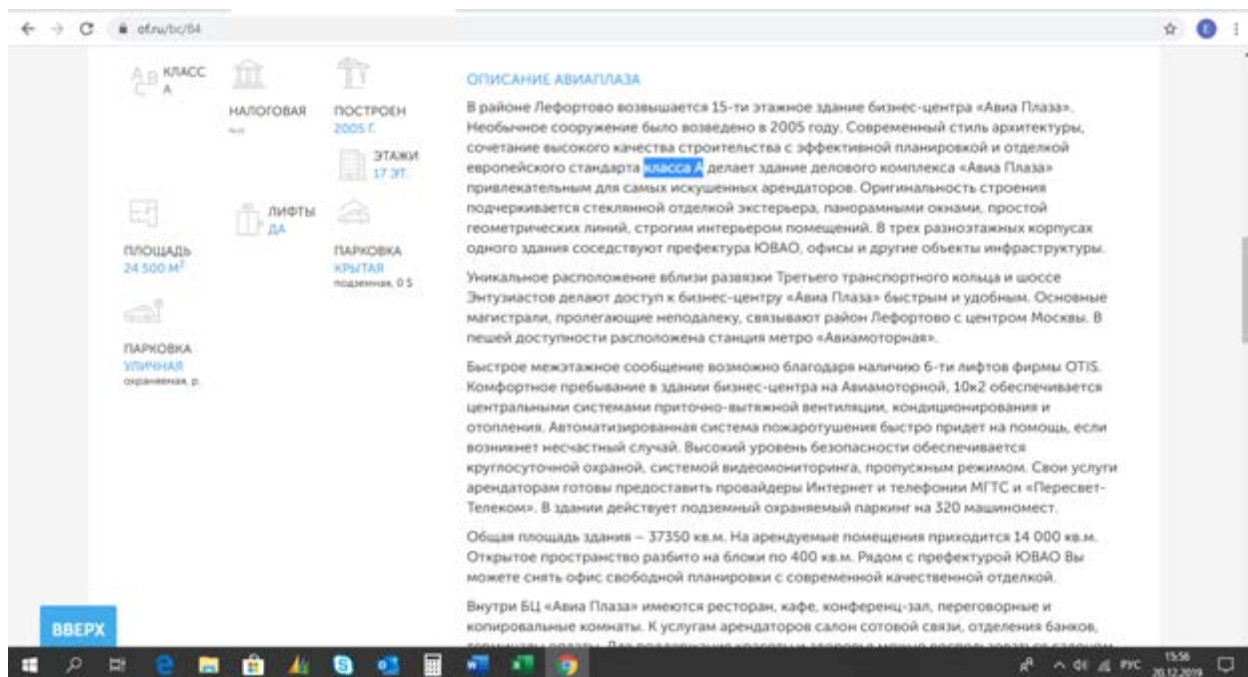
Копии информационно-аналитического материала

Подтверждение класса объекта оценки

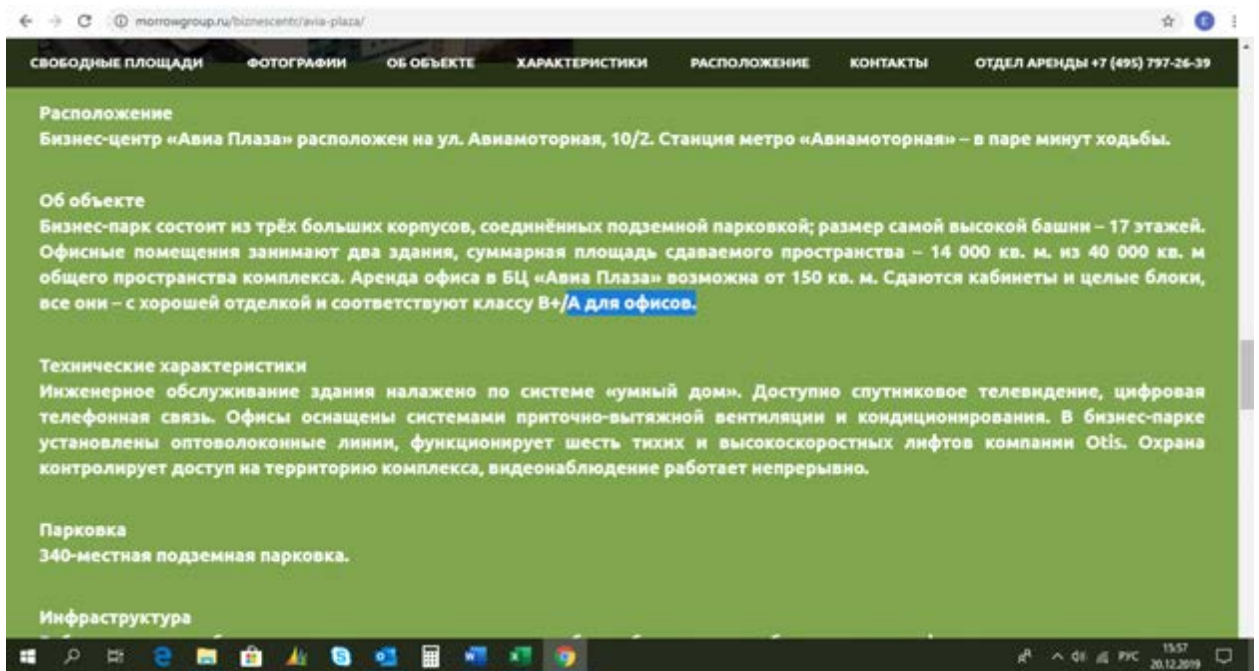
Данные открытых источников: <http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/>



Данные открытых источников: <https://of.ru/bc/84>



Данные открытых источников: <https://morrowgroup.ru/biznescentr/avia-plaza/>



СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ ФОТОГРАФИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РАСПОЛОЖЕНИЕ КОНТАКТЫ ОТДЕЛ АРЕНДЫ +7 (495) 797-26-39

Расположение
Бизнес-центр «Авиа Плаза» расположен на ул. Авиамоторная, 10/2. Станция метро «Авиамоторная» – в паре минут ходьбы.

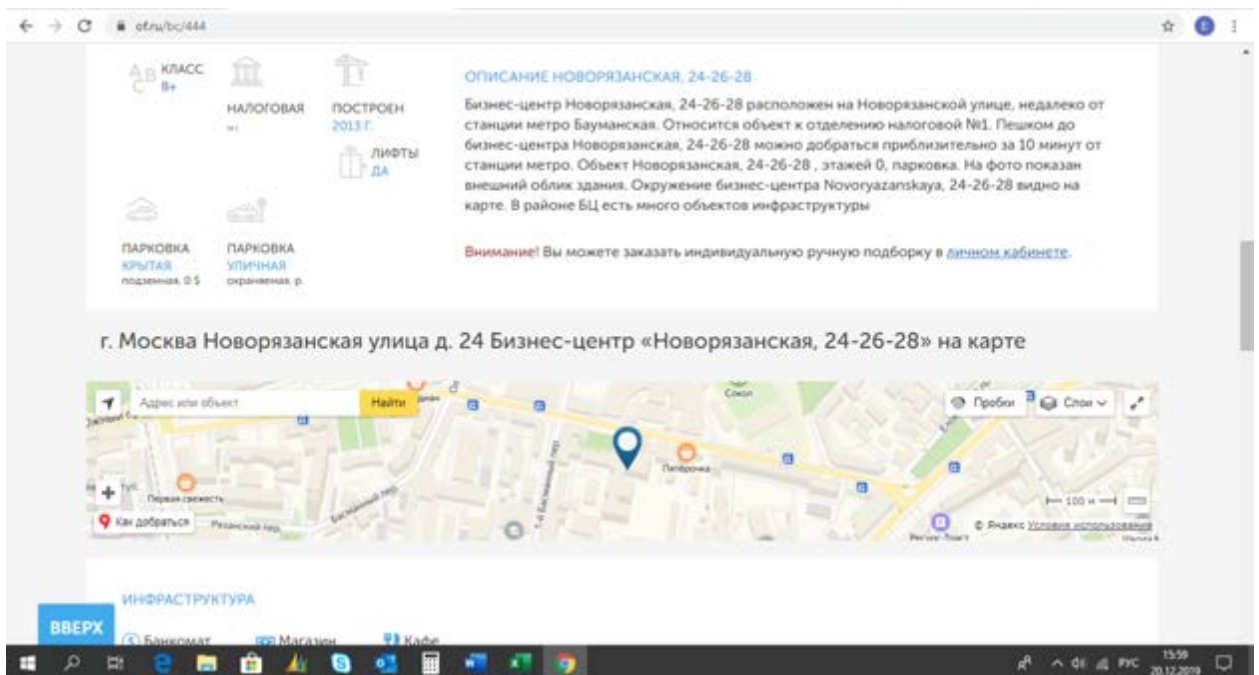
Об объекте
Бизнес-парк состоит из трёх больших корпусов, соединённых подземной парковкой; размер самой высокой башни – 17 этажей. Офисные помещения занимают два здания, суммарная площадь сдаваемого пространства – 14 000 кв. м. из 40 000 кв. м общего пространства комплекса. Аренда офиса в БЦ «Авиа Плаза» возможна от 150 кв. м. Сдаются кабинеты и целые блоки, все они – с хорошей отделкой и соответствуют классу **V+/A для офисов**.

Технические характеристики
Инженерное обслуживание здания налажено по системе «умный дом». Доступно спутниковое телевидение, цифровая телефонная связь. Офисы оснащены системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. В бизнес-парке установлены оптоволоконные линии, функционирует шесть тихих и высокоскоростных лифтов компании Otis. Охрана контролирует доступ на территорию комплекса, видеонаблюдение работает непрерывно.

Парковка
340-местная подземная парковка.

Инфраструктура

Данные открытых источников: <https://of.ru/bc/444>



KLASS B+

НАЛОГОВАЯ №1

ПОСТРОЕН 2013 г.

ЛИФТЫ ДА

ПАРКОВКА КРЫТАЯ подземная, 0-5

ПАРКОВКА УЛИЧНАЯ охраняемая, 0

ОПИСАНИЕ НОВОРЫАЗАНСКАЯ, 24-26-28
Бизнес-центр Новорязанская, 24-26-28 расположен на Новорязанской улице, недалеко от станции метро Бауманская. Относится объект к отделению налоговой №1. Пешком до бизнес-центра Новорязанская, 24-26-28 можно добраться приблизительно за 10 минут от станции метро. Объект Новорязанская, 24-26-28, 24-этажей 0, парковка. На фото показан внешний облик здания. Окружение бизнес-центра Novoryazanskaya, 24-26-28 видно на карте. В районе БЦ есть много объектов инфраструктуры

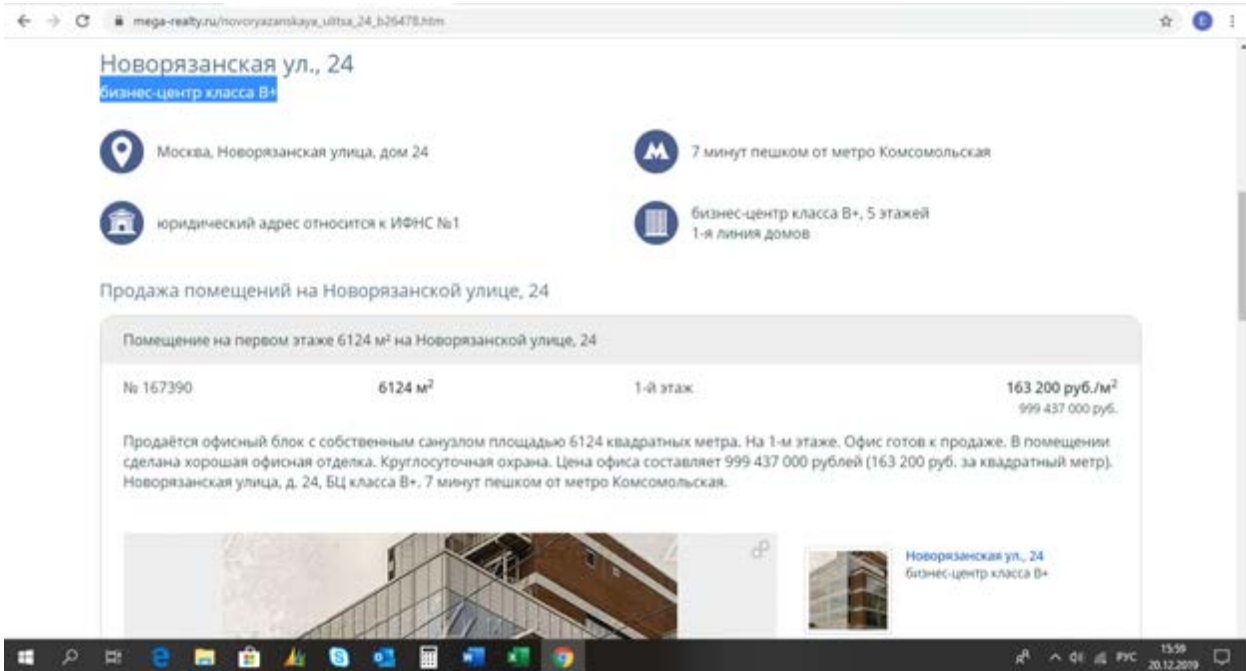
Внимание! Вы можете заказать индивидуальную ручную подборку в [данном кабинете](#).

г. Москва Новорязанская улица д. 24 Бизнес-центр «Новорязанская, 24-26-28» на карте

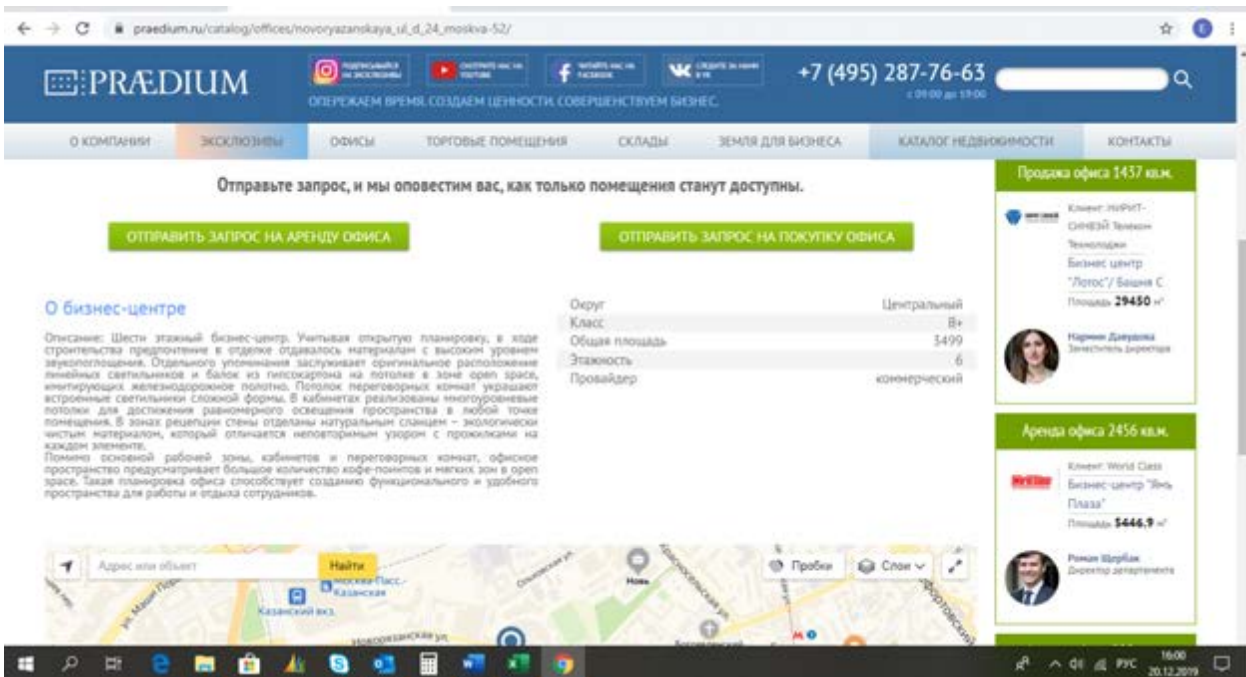
ИНФРАСТРУКТУРА

ВВЕРХ

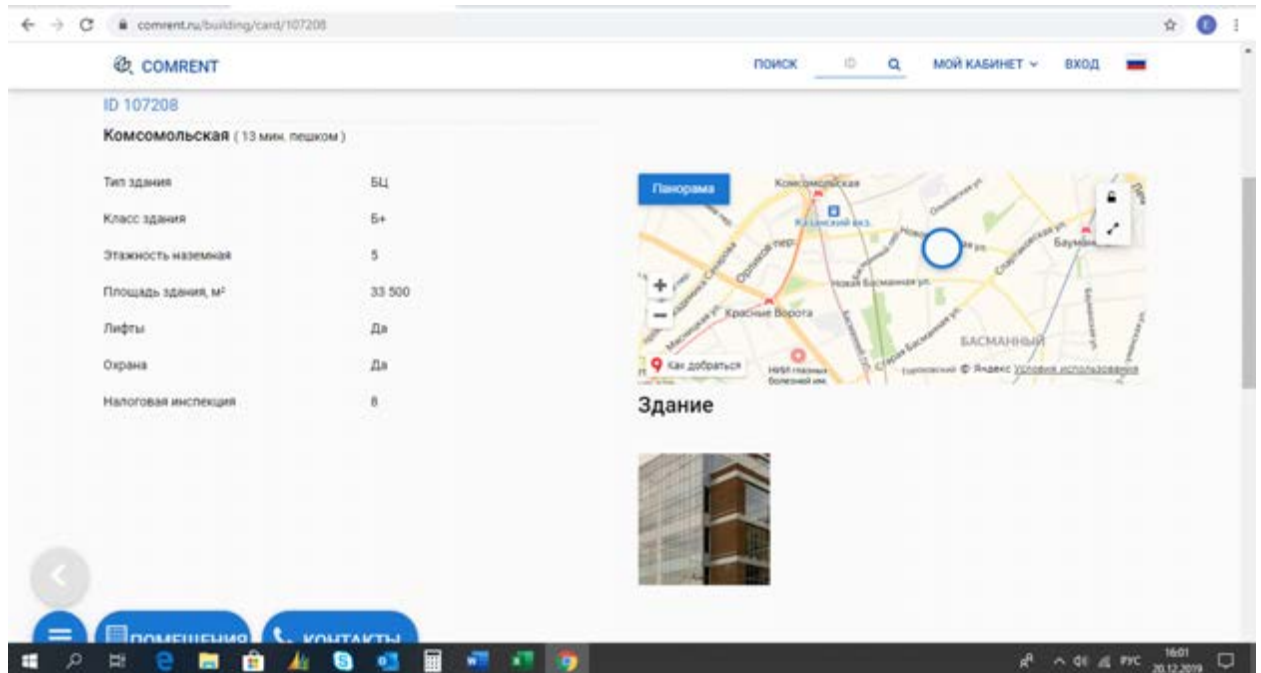
Данные открытых источников: https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya_ulitsa_24_b26478.htm



Данные открытых источников: https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskva-52/



Данные открытых источников: <https://comrent.ru/building/card/107208>



Величина корректировки на тип объекта недвижимости

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 106

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,90	0,86	0,94
2	Тамбов	0,88	0,84	0,91
3	Москва	0,88	0,84	0,92
4	Нижний Новгород	0,89	0,85	0,93
5	Хабаровск	0,89	0,85	0,94
6	Нальчик	0,89	0,87	0,91
7	Ижевск	0,91	0,87	0,96
8	Воронеж	0,89	0,85	0,93
9	Краснодар	0,89	0,83	0,94

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 107

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,93	0,89	0,97
2	Тамбов	0,90	0,87	0,94
3	Мхлява	0,92	0,89	0,96
4	Нижний Новгород	0,92	0,88	0,96
5	Хабаровск	0,92	0,89	0,96
6	Нальчик	0,92	0,90	0,94
7	Ижевск	0,93	0,90	0,96
8	Воронеж	0,92	0,89	0,96
9	Краснодар	0,92	0,87	0,96

Величина корректировки на торг

Справочник рыночных корректировок (СРК-2020, март 2020 г.) под редакцией канд.техн.наук Е. Е. Яскевича

CPK-2020 АО «НОУ Центр» pdf (ЗАЩИТА) - Adobe Acrobat Reader DC

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельный участок
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Иркутск	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-8 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	3-7 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-8 (7,5)	3-7 (4)	6-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-7 (4)	6-10 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владимир	3-5 (4)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	6-11 (9,5)	3-8 (6,5)	8-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Самарская	6-8 (7)	9-11 (10)	-	8-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	6-10 (8)	3-7 (5)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
-	5-7	7-9	5-7	8-10	5-8	10-12	6-8	9-11	11-13

Величина корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Данные открытых источников: <https://www.cian.ru/>

м. "Авиамоторная"

Бизнес | БЦД | Прода | Бизнес | Прода | 16 об | Аренда | Бары | Снять | Поиск

Кризис | Аналитика | Каталог специалистов | Поиск по карте | Журнал | Вопросы риэлтору | Вход и регистрация

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Оценить | Коммерческая | Ипотека | ПИК | + Разместить объявление

Снять | Офис | Цена: | до | за м² в год | Площадь: | до | м² | От оф. представителя

Москва | Метро | Район | Город, адрес, метро, район или шоссе | Ещё фильтры | Показать объекты | Сохранить

До метро 15 мин. пешком | Авиамоторная

Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда офисов в Москве / ЮВАО / Лефортово

Снять офис в Москве рядом с метро Авиамоторная

Найдено 285 объявлений | По умолчанию | На карте

Средняя цена в результатах поиска: **22 500 руб за м² в год**

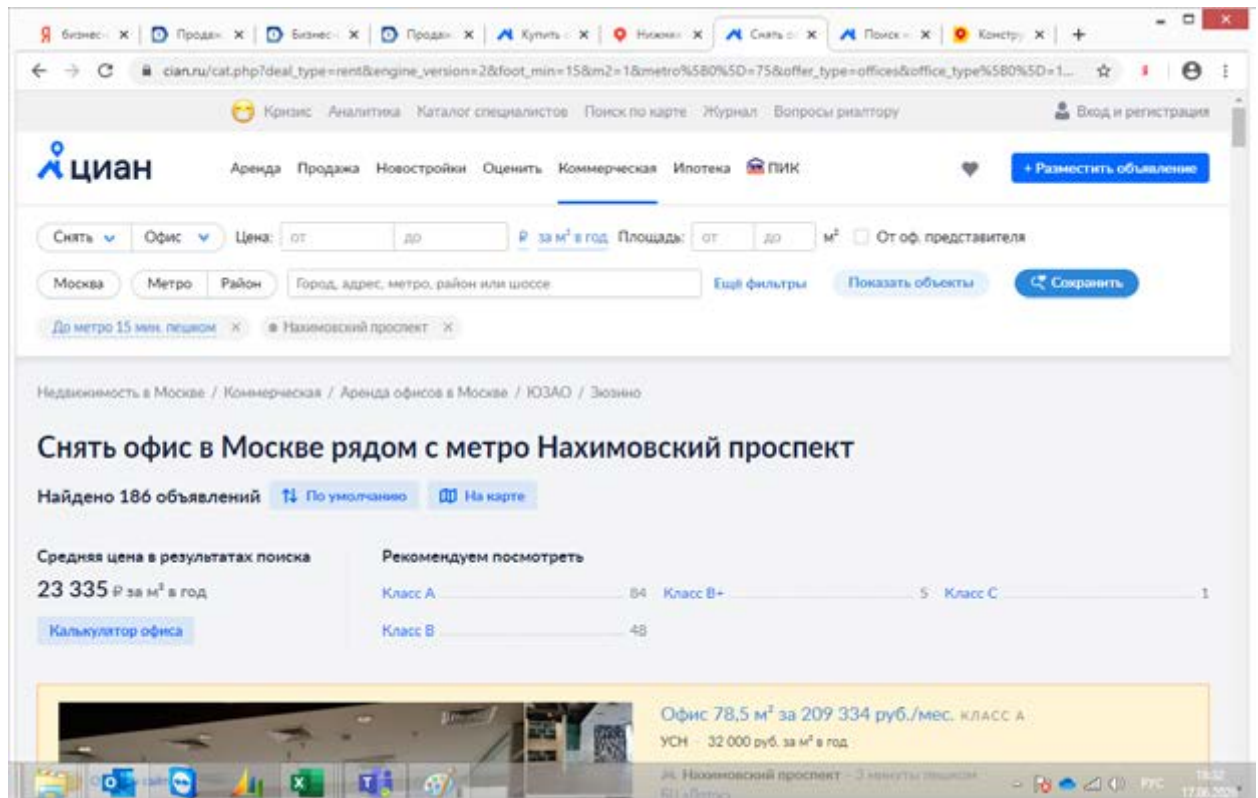
Рекомендуем посмотреть: Класс В+ 145 | Класс В 66 | Класс С 27

Калькулятор офиса

Продуманная планировка офиса !!!
Офис 445 м² за 699 985 руб./мес. КЛАСС В+
УСН - 18.876 руб. за м² в год

18:24 18.06.2020

м. "Нахимовский проспект"



Снять офис в Москве рядом с метро Нахимовский проспект

Найдено 186 объявлений

Средняя цена в результатах поиска: 23 335 Р за м² в год

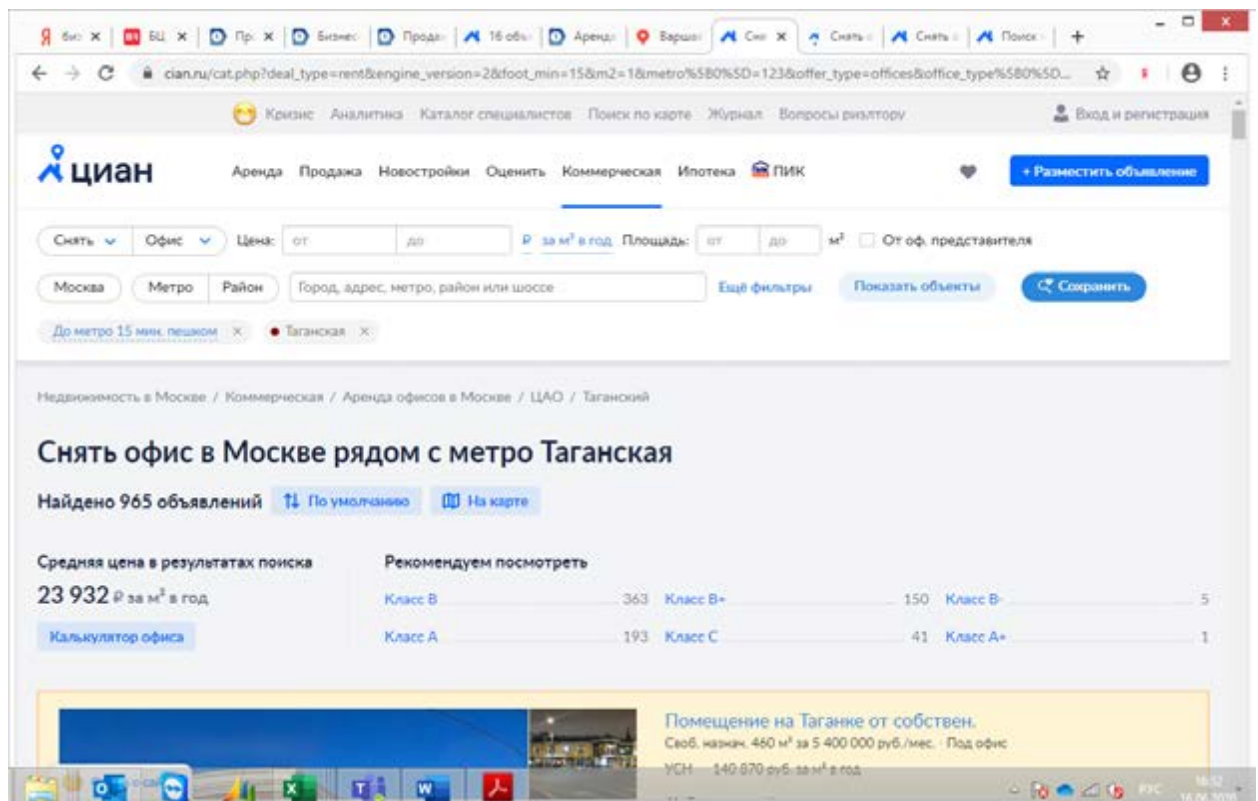
Рекомендуем посмотреть:

Класс А	84	Класс В+	5	Класс С	1
Класс В	48				

Офис 78,5 м² за 209 334 руб./мес. КЛАСС А
УСН - 32 000 руб. за м² в год

м. Нахимовский проспект - 3 минуты пешком

м. "Таганская"



Снять офис в Москве рядом с метро Таганская

Найдено 965 объявлений

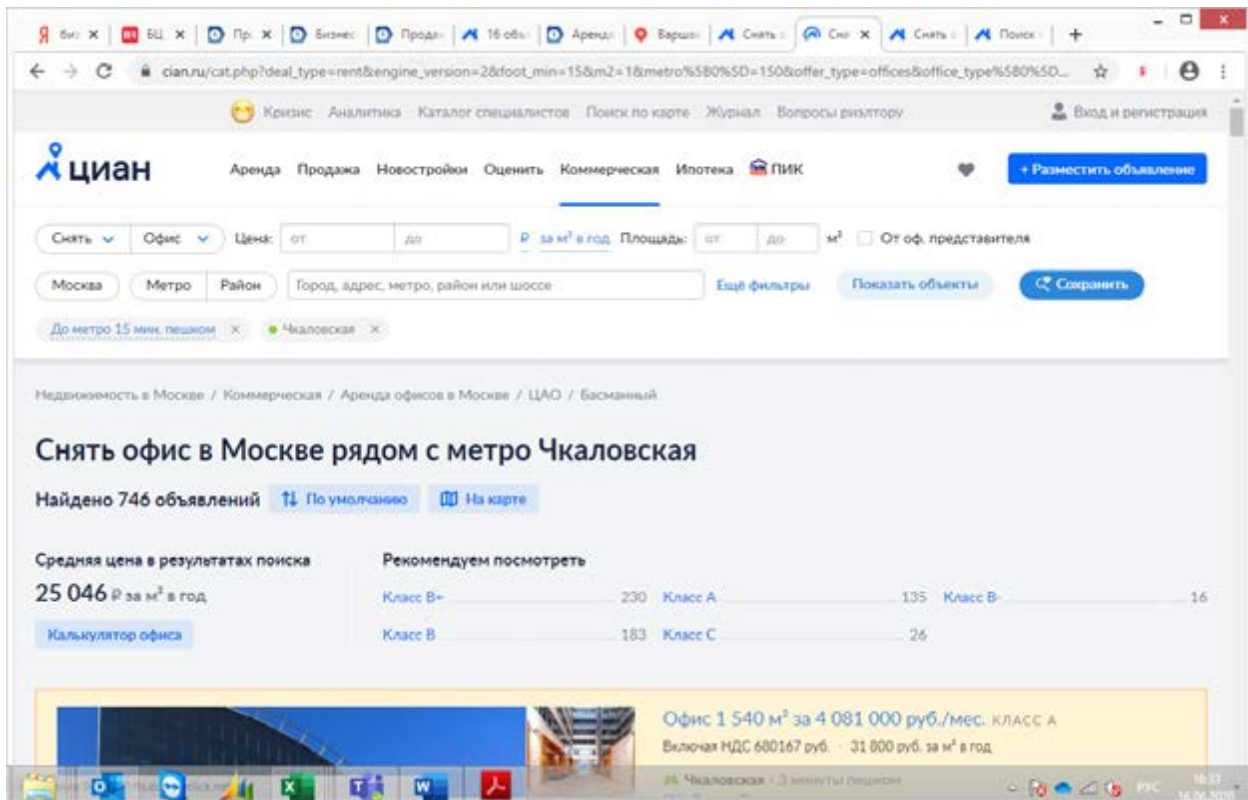
Средняя цена в результатах поиска: 23 932 Р за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

Класс В	363	Класс В+	150	Класс В-	5
Класс А	193	Класс С	41	Класс А+	1

Помещение на Таганке от собствен.
Своб. назнач. 460 м² за 5 400 000 руб./мес. Под офис
УСН - 140 670 руб. за м² в год

м. "Чкаловская"



Снять офис в Москве рядом с метро Чкаловская

Найдено 746 объявлений

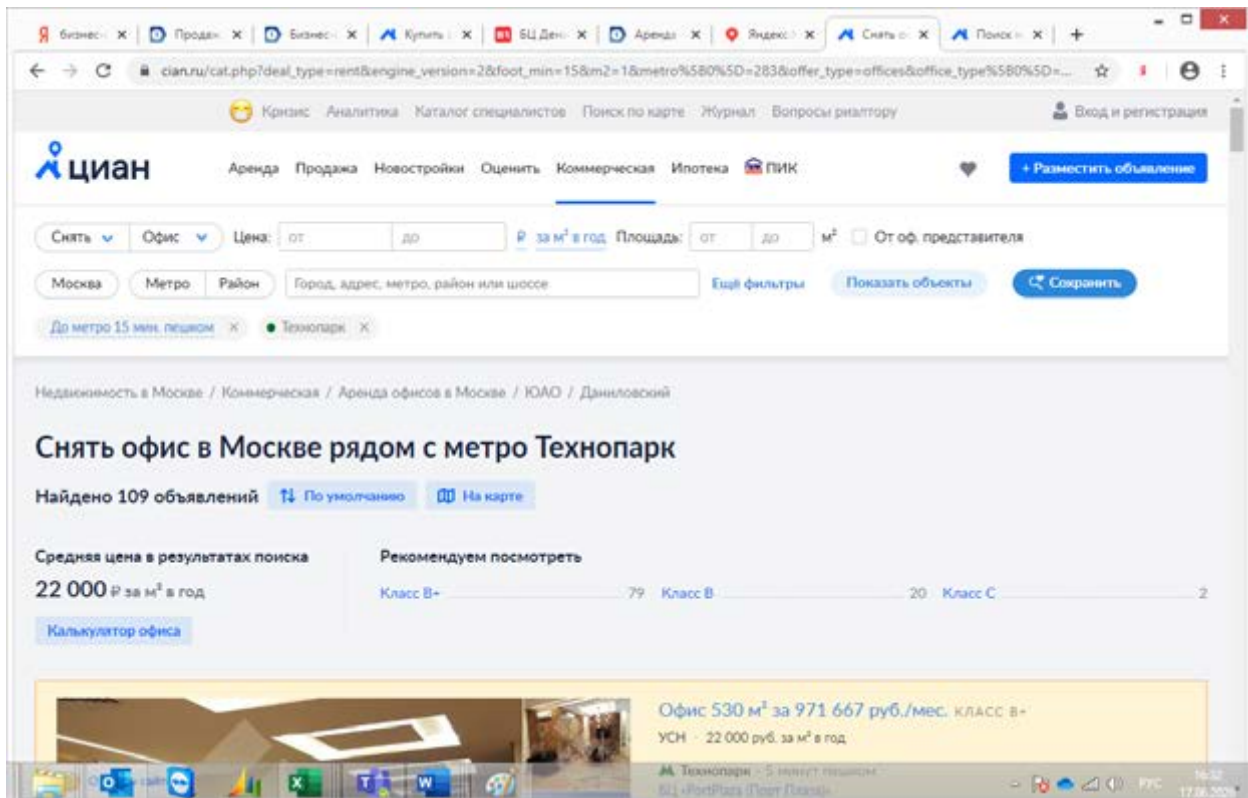
Средняя цена в результатах поиска: 25 046 руб за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

Класс В-	230	Класс А	135	Класс В	16
Класс В	183	Класс С	26		

Офис 1 540 м² за 4 081 000 руб./мес. КЛАСС А
Включая НДС 680167 руб. · 31 800 руб. за м² в год

м. "Технопарк"



Снять офис в Москве рядом с метро Технопарк

Найдено 109 объявлений

Средняя цена в результатах поиска: 22 000 руб за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

Класс В-	79	Класс В	20	Класс С	2
----------	----	---------	----	---------	---

Офис 530 м² за 971 667 руб./мес. КЛАСС В+
УСН - 22 000 руб. за м² в год

Величина корректировки на удаленность от метро

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.

Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области
Выпуск №3

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Дата выпуска - 2020 г.
Период применения корректировки - 2020 г.
Регион применимости: г. Москва
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:

- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
- другие формы выделения значимости городских локаций.

2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зон.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{\text{мест}} = K_{\text{терр}} \times K_{\text{удаление}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ – корректировка на местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{\text{удаление}}$ – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $K_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{об} + I_{обан}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{об}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{обан}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{метро}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл. 2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

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

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

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

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

Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

Величина корректировки на линию домов

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2141-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-04-2020-goda>



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление loans Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Статьи и пресс

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.04.2020 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношение удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на красной линии улицы (проспекта, площади) с выносом на "красную линию", а также отношение цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выходящей из города (поселка)) с прямым выносом на магистральную улицу.

К равноту цены предложения коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, названии и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по названию	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
№	Объекты по названию	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,87	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,88	0,82
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,99	0,96
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,86	0,81
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96

01.04.2020

Величина корректировки на класс объекта недвижимости

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.

Корректировка на класса качества. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области
Выпуск №3

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Дата выпуска - 2020 г.
Период применения корректировки - 2020 г.
Регион применения: г. Москва и Московская область
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от класса качества зданий и помещений. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости обладающих разными классами качества приведены в табл. 1..3. Для определения корректировки необходимо индекс класса объекта оценки разделить на индекс класса объекта аналога (таблицы между собой не взаимосвязаны).

Таблица 1

Индексы класс качества для офисных зданий и помещений

Класс качества	Индекс класса офисных зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
A	1,00	1,20
B+	0,85	1,00
B	0,70	0,85
B-	0,60	0,70
C	0,50	0,60

Информационный портал СтатРиэлт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2144-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

Класс назначения	Класс качества	Характеристика качества конструкции и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлизированным декор-панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы: винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка, автоматические системы вент. и кондиционирования, отопление, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,35	2,05	1,68
Общественные здания и помещения в таких зданиях			1,40	2,25	1,83
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,17	1,59	1,36
Общественные здания и помещения в таких зданиях			1,27	1,73	1,48
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования; чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамизолит панели, внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
Общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажек, обоя; кровля - рубероид, шифер	0,72	1,00	0,85
Общественные здания и помещения в таких зданиях			0,69	0,95	0,81

Величина корректировки на площадь

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2140-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>



на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.04.2020 г.)

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), оптимизируя общую площадь объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = B \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.

S – общая площадь объекта, кв.м.

B – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

n – коэффициент торжизации - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торжизации» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торжизации:

назначение	K торж (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,571
Промышленные и складские здания и помещения	-0,22	0,533

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_1 = (S_0/S_1)^n$$

K₁ – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.

S₁ – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.

n – коэффициент торжизации.

Величина на распределение помещений по этажам

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2146-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

Итоги расчетов Statirelt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
Торговых помещений:				
1.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0.73	0.87	0.79
1.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0.82	0.93	0.87
1.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0.85	0.95	0.90
1.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0.80	0.95	0.87
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0.79	0.96	0.87
2.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0.90	1.05	0.97
2.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1.00	1.09	1.04
2.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0.95	1.08	1.01
3. Складских и производственных помещений:				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0.85	0.99	0.91
1.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0.79	0.94	0.86
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0.74	0.83	0.78
Б. При аренде объектов:				
Торговых помещений:				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0.77	0.86	0.81
1.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0.87	0.95	0.91
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0.83	0.94	0.88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0.83	0.94	0.88
2.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1.01	1.08	1.04
2.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0.95	1.07	1.01
3. Складских и производственных помещений:				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0.80	0.94	0.87

Величина корректировки на состояние/уровень отделки

Данные открытых источников: <https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeshchenij.php>

Заказать обратный звонок | Вызвать замерщика бесплатно | Заказать расчет ремонта

+7(495)724-64-95

фирмы, с использованием стиля и символики компании можно применять для любого типа офиса.

Стоимость ремонта офисного помещения под ключ с материалами

Цена ремонта с материалами за 1 кв.м.

Вид ремонта	Стоимость работ	Стоимость черного материала	Общая стоимость
Косметический	от 2 500 руб.	от 1 000 руб.	от 3 500 руб.
Капитальный	от 5 000 руб.	от 4 000 руб.	от 9 000 руб.
Евроремонт	от 7 000 руб.	от 5 000 руб.	от 12 000 руб.
Эксклюзивный	от 10 000 руб.	индивидуально	индивидуально

Выезд замерщика, консультации, составление сметы - бесплатно.

Данные открытых источников: <http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php>

Цены на ремонт

СКАЧАТЬ ПРАЙС ЗАКАЗАТЬ РАСЧЕТ РЕМОНТА КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА

Виды работ	Цена	Материал	Общая стоимость
Косметический	от 2 000 руб/м ²	от 1 000 - 2 500 руб/м ²	от 3 000 - 4 500 руб/м ²
Капитальный	от 4 500 руб/м ²	от 4 000 руб/м ²	от 8 500 руб/м ²
Евроремонт	от 5 500 руб/м ²	от 5 000 руб/м ²	от 10 500 руб/м ²
Эксклюзивный	от 7 000 руб/м ²	индивидуально	индивидуально

Подробный прайс на работы

Ремонт пола Ремонт стен

Данные открытых источников: <http://ontario-pro.ru/>

Ремонт квартир Ремонт ванных комнат Изготовление и установка окон

ГЛАВНАЯ УСЛУГИ АКЦИЯ НАШИ РАБОТЫ ПОЧЕМУ МЫ ОТЗЫВЫ КОНТАКТЫ ВАКАНСИИ +7 (985) 443-05-75
ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ

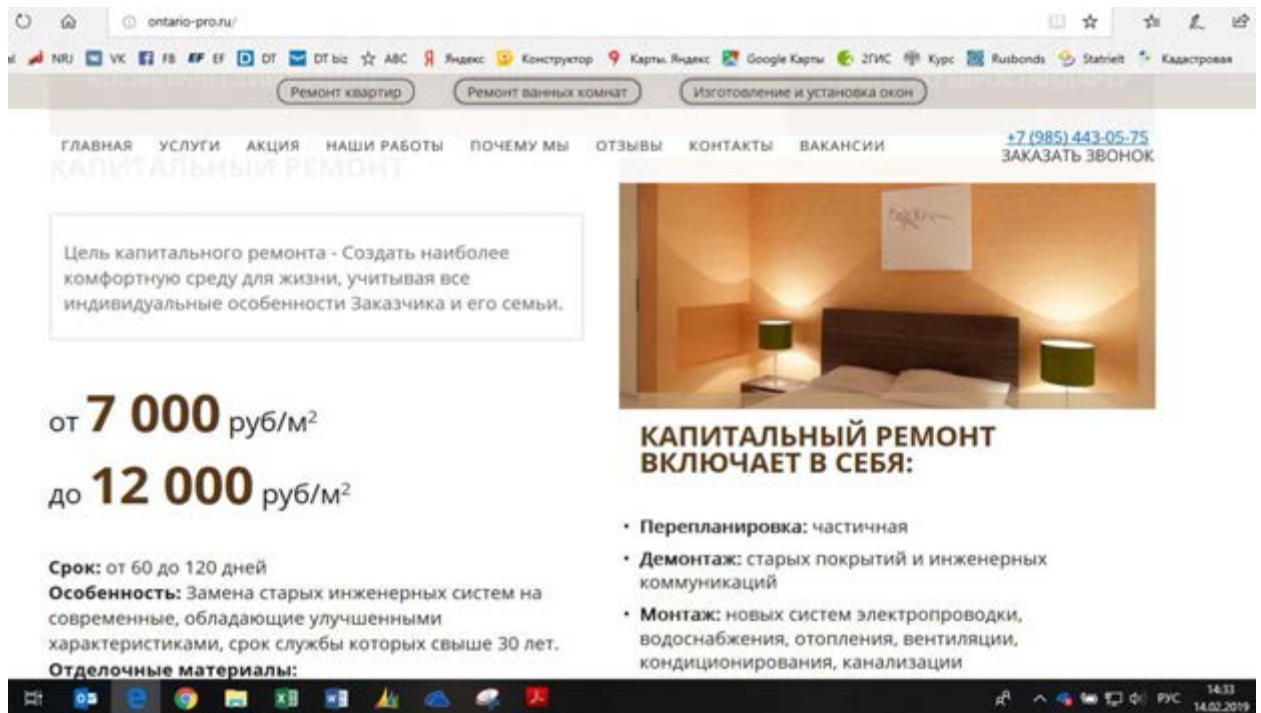
Цель косметического ремонта - освежить помещение и придать старому интерьеру новый облик.

от **4 500** руб/м²
до **7 000** руб/м²

Срок: от 15 до 40 дней
Особенность: Короткие сроки, экономия бюджета
Отделочные материалы: Используются, недорогие финишные материалы сегмента «эконом»

КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ:

- **Демонтаж:** только старых покрытий
- **Потолки:** монтаж натяжных потолков
- **Стены:** Подготовка стен под обои / поклейка обоев или покраска стен
- **Полы:** выравнивание поверхности пола самовыравнивающимся раствором / укладка



ontario-pro.ru

РЕМОНТ КВАРТИР РЕМОНТ ВАННЫХ КОМНАТ Изготовление и установка окон

ГЛАВНАЯ УСЛУГИ АКЦИЯ НАШИ РАБОТЫ ПОЧЕМУ МЫ ОТЗЫВЫ КОНТАКТЫ ВАКАНСИИ +7 (985) 443-05-75
ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

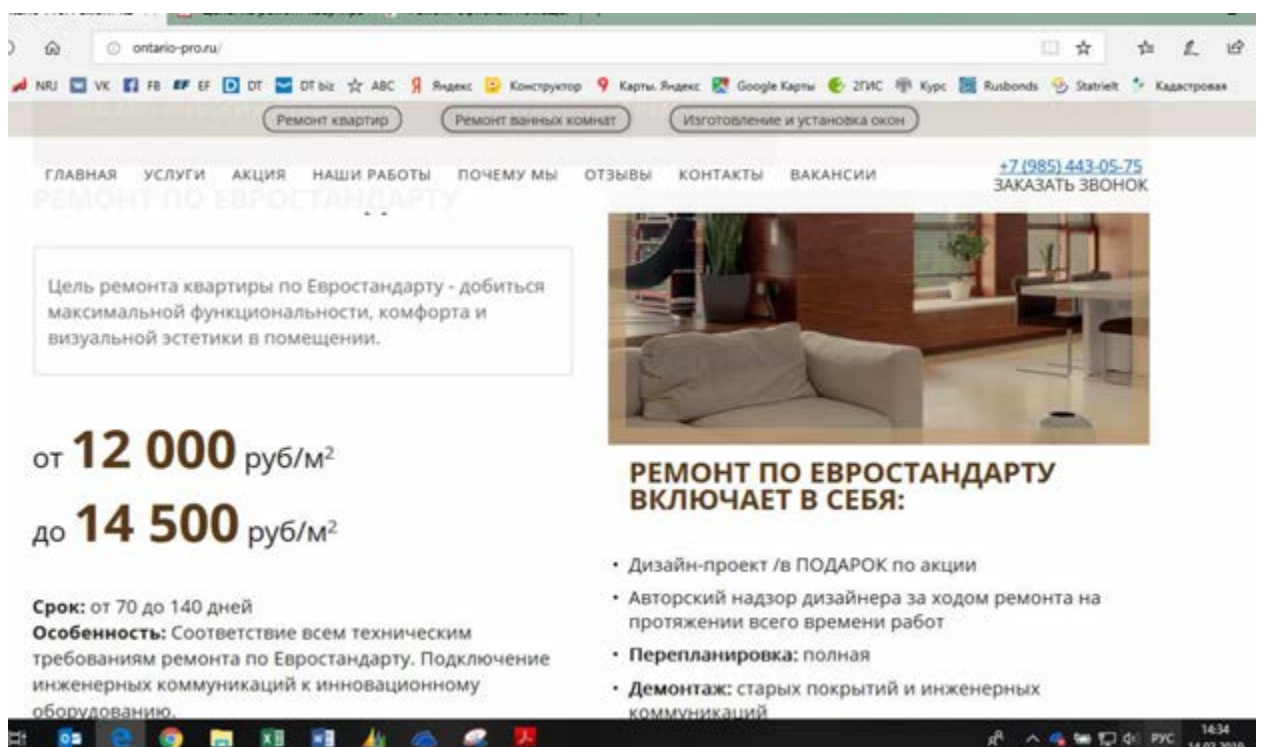
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Цель капитального ремонта - Создать наиболее комфортную среду для жизни, учитывая все индивидуальные особенности Заказчика и его семьи.

от **7 000** руб/м²
до **12 000** руб/м²

Срок: от 60 до 120 дней
Особенность: Замена старых инженерных систем на современные, обладающие улучшенными характеристиками, срок службы которых свыше 30 лет.
Отделочные материалы:

- **Перепланировка:** частичная
- **Демонтаж:** старых покрытий и инженерных коммуникаций
- **Монтаж:** новых систем электропроводки, водоснабжения, отопления, вентиляции, кондиционирования, канализации



ontario-pro.ru

РЕМОНТ КВАРТИР РЕМОНТ ВАННЫХ КОМНАТ Изготовление и установка окон

ГЛАВНАЯ УСЛУГИ АКЦИЯ НАШИ РАБОТЫ ПОЧЕМУ МЫ ОТЗЫВЫ КОНТАКТЫ ВАКАНСИИ +7 (985) 443-05-75
ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

РЕМОНТ ПО ЕВРОСТАНДАРТУ

Цель ремонта квартиры по Евростандарту - добиться максимальной функциональности, комфорта и визуальной эстетики в помещении.

от **12 000** руб/м²
до **14 500** руб/м²

Срок: от 70 до 140 дней
Особенность: Соответствие всем техническим требованиям ремонта по Евростандарту. Подключение инженерных коммуникаций к инновационному оборудованию.

- **Дизайн-проект** /в ПОДАРОК по акции
- **Авторский надзор** дизайнера за ходом ремонта на протяжении всего времени работ
- **Перепланировка:** полная
- **Демонтаж:** старых покрытий и инженерных коммуникаций

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

"Сборник рыночных корректировок" СРК-2020, 2020 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 620	6 410	4 523
	Эксплуатационные расходы	5 712	4 632	2 971
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 340	7 800	5 876
	Эксплуатационные расходы	6 644	5 210	4 010
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 120	2 840	2 010
	Эксплуатационные расходы	2 430	2 012	1 508
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 110	5 910	3 910
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 790	6 324	4 970
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 478	2 123	1 590
	Эксплуатационные расходы	1 943	1 711	1 134
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 880 – 2 921	1 578 – 2 635	1 120 – 2 108

* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 18% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Структура эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

тацию – это величина, которая носит **сезонный характер**, поэтому и расходы на нее в зависимости от сезона различаются. Например, при подготовке к отопительному сезону – в августе–сентябре расходы на эксплуатацию выше, чем в апреле–мае.

Летом в обязательном порядке проводится техническое обслуживание систем кондиционирования и вентиляции, которые актив-

ные услуги, именно поэтому в итоге расходы по обслуживанию и эксплуатации объекта зимой несколько выше, чем летом.

Кроме того, на **уровень эксплуатационных расходов** влияют: конструктивные особенности здания, характеристики и особенности инженерных систем, политика собственника в отношении эксплуатации объекта, модель управления и пр.

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.

Операционные расходы	БЦ класс -А-	БЦ класс -В-	БЦ класс -С-	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	2%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

Базовые страховые тарифы¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

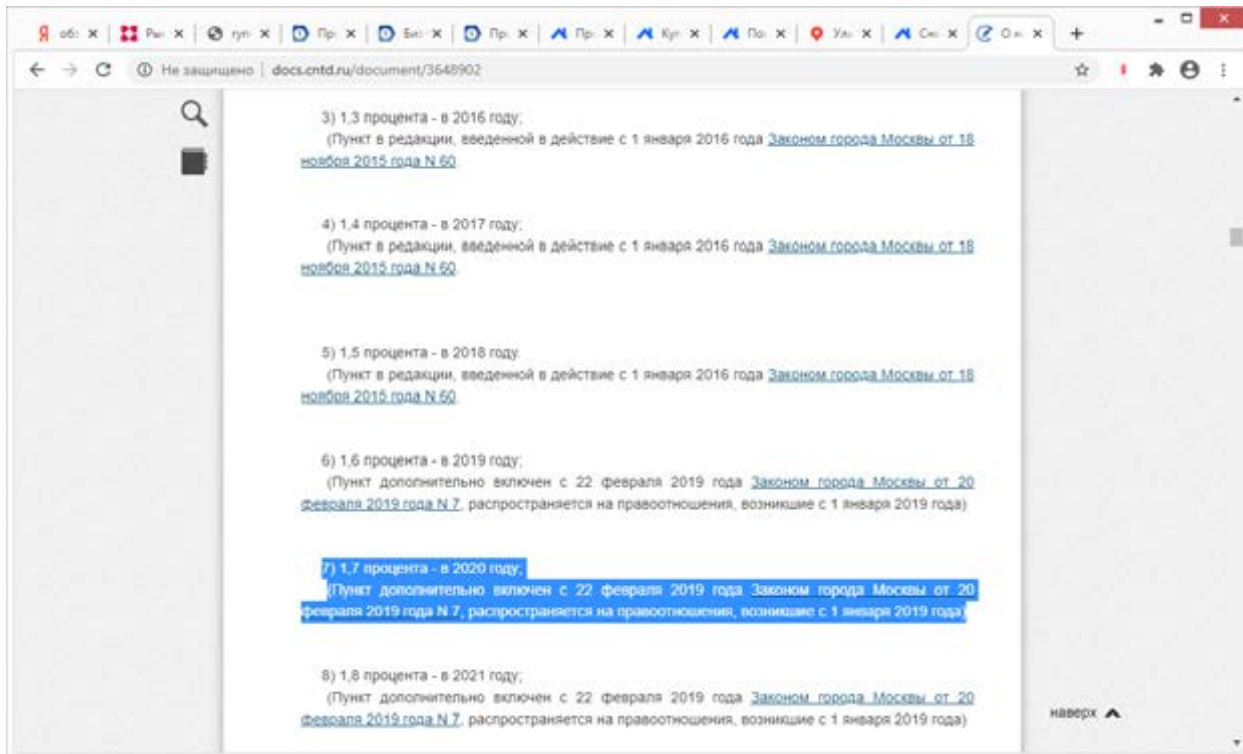
Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО -СК ГАЙДЕ-	0,05 – 0,35
ОАО -АльфаСтрахование-	0,07 – 0,32 ²
ГСК -Югория-	0,09 – 1,75
ЗАО -ГУТА-Страхование-	
Производственные здания	0,05-0,3
Офисные здания	0,03-0,2
Торговые здания	0,04-0,25

¹ Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

Ставка налога на имущество

Данные открытых источников: <http://docs.cntd.ru/document/3648902>



Базовые тарифы по страхованию имущества юр. лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год

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

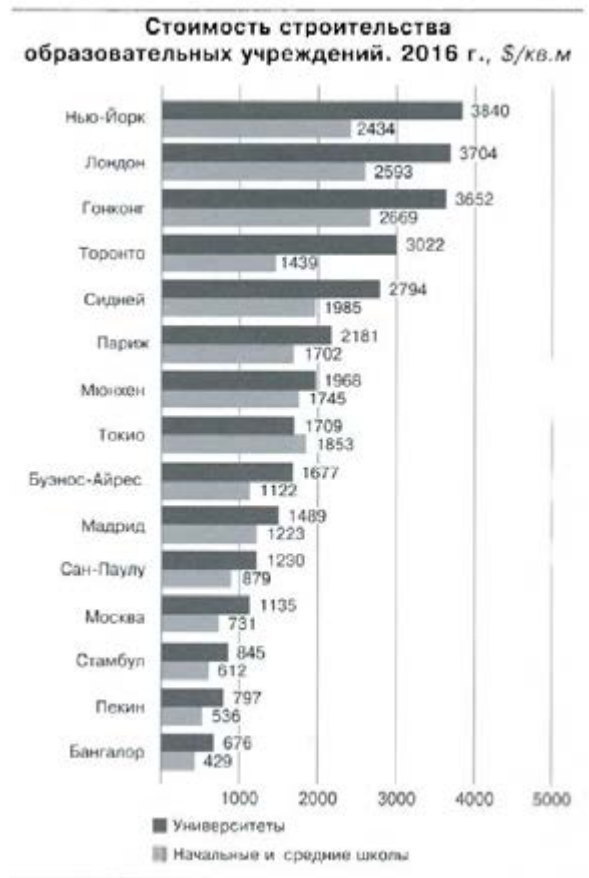
Базовые тарифы ¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год. Август 2014 г.	
Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05–0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07–0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09–1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
производственные здания	0,05–0,3
офисные здания	0,03–0,2
торговые здания	0,04–0,25

¹ Страхование рисков могут быть различными, как правило, это: пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

Расчет себестоимости строительства офисной недвижимости

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)



Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып.107—109, Табл.2.1.

Выпуск 107 - апрель 2019

50

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г. Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,08592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,661	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
январь	11,362	9,959	9,232	8,994	8,947	9,538	9,731
февраль	11,372	9,973	9,244	9,005	8,959	9,550	9,743
март	11,379	9,991	9,319	9,046	9,002	9,622	9,794
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,388	10,005	9,353	9,067	9,024	9,654	9,819
май	11,398	10,019	9,386	9,089	9,046	9,687	9,845
июнь	11,407	10,033	9,419	9,110	9,068	9,720	9,871

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046	10,202
2018 г.	9,085	10,251	9,473	9,124	8,604	8,317	10,857
1-й кв.	8,958	10,159	9,383	8,994	8,524	8,215	10,733
2-й кв.	9,020	10,188	9,421	9,037	8,553	8,243	10,763
3-й кв.	9,148	10,300	9,524	9,203	8,651	8,376	10,928
4-й кв.	9,214	10,356	9,566	9,260	8,689	8,432	11,003
2019 г.							
январь	9,241	10,383	9,590	9,288	8,711	8,454	11,036
февраль	9,253	10,395	9,602	9,300	8,722	8,465	11,050
март	9,293	10,405	9,600	9,361	8,773	8,510	11,108
1-й кв.	9,262	10,394	9,597	9,316	8,735	8,476	11,065
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
апрель	9,315	10,416	9,607	9,390	8,798	8,533	11,137
май	9,337	10,428	9,614	9,419	8,822	8,555	11,166
июнь	9,358	10,440	9,621	9,447	8,847	8,578	11,195

Выпуск 108 • июль 2019

50

2
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,09222	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,162	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,063	9,576	9,046	8,729	8,581	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
1-й кв.	11,390	10,004	9,331	9,057	9,013	9,635	9,806
апрель	11,400	10,016	9,343	9,068	9,024	9,648	9,819
май	11,439	10,072	9,339	9,113	9,067	9,720	9,831
июнь	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,465	10,100	9,364	9,130	9,083	9,740	9,846
август	11,490	10,129	9,389	9,148	9,100	9,761	9,860
сентябрь	11,516	10,157	9,414	9,165	9,116	9,782	9,875

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10273	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,671	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,480	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046	10,202
2018 г.	9,085	10,251	9,473	9,124	8,604	8,317	10,857
1-й кв.	8,958	10,159	9,383	8,994	8,524	8,215	10,733
2-й кв.	9,020	10,188	9,421	9,037	8,553	8,243	10,763
3-й кв.	9,148	10,300	9,524	9,203	8,651	8,376	10,928
4-й кв.	9,214	10,356	9,566	9,260	8,689	8,432	11,003
2019 г.	9,262	10,394	9,597	9,316	8,735	8,476	11,065
1-й кв.	9,305	10,417	9,609	9,373	8,784	8,521	11,122
апрель	9,316	10,429	9,618	9,385	8,795	8,531	11,136
май	9,289	10,461	9,573	9,344	8,776	8,602	11,176
июнь	9,303	10,442	9,600	9,367	8,785	8,551	11,145
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
июль	9,314	10,509	9,596	9,378	8,800	8,626	11,190
август	9,339	10,538	9,619	9,412	8,824	8,650	11,204
сентябрь	9,364	10,566	9,642	9,446	8,848	8,674	11,219

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04817	0,04989	0,05922	0,05085	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,395	1,618	1,489	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,588	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,791	2,516	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,561	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,783	4,582	4,928	4,722	5,115	4,988	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,006	9,107
2018 г.	11,235	9,730	9,125	8,945	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
июль	11,452	10,086	9,351	9,125	9,079	9,733	9,844
август	11,463	10,100	9,362	9,136	9,091	9,747	9,856
сентябрь	11,469	10,221	9,480	9,239	9,197	9,878	9,989
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	11,488	10,253	9,511	9,270	9,230	9,917	10,032
ноябрь	11,506	10,284	9,543	9,300	9,263	9,957	10,076
декабрь	11,524	10,316	9,574	9,331	9,296	9,997	10,119

Дата введения сметных цен, период	Волго-Витяский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,06548	0,07379	0,06368	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,658	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,009
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,823	4,697	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,266
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046	10,202
2018 г.	9,085	10,251	9,473	9,124	8,604	8,317	10,857
1-й кв.	8,958	10,159	9,383	8,994	8,524	8,215	10,733
2-й кв.	9,020	10,188	9,421	9,037	8,553	8,243	10,763
3-й кв.	9,148	10,300	9,524	9,203	8,651	8,376	10,928
4-й кв.	9,214	10,356	9,566	9,260	8,689	8,432	11,003
2019 г.							
1-й кв.	9,262	10,394	9,597	9,316	8,735	8,476	11,065
2-й кв.	9,303	10,442	9,600	9,367	8,785	8,551	11,145
июль	9,301	10,494	9,579	9,398	8,787	8,613	11,190
август	9,312	10,507	9,585	9,368	8,798	8,624	11,205
сентябрь	9,451	10,625	9,761	9,534	8,945	8,723	11,365
3-й кв.	9,355	10,542	9,642	9,419	8,843	8,653	11,293
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	9,488	10,654	9,809	9,575	8,986	8,748	11,419
ноябрь	9,526	10,684	9,857	9,617	9,027	8,772	11,473
декабрь	9,564	10,713	9,906	9,659	9,058	8,797	11,528

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaznykh_rabot/3-1-0-17

Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ

Под сметой строительства понимается денежное выражение на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, в денежном выражении стоимость называется сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика, на основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Полную сравнительную оценку сметной стоимости строительной продукции имеет какое-либо значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{\text{полн}}$) складывается из затрат на строительные работы ($C_{\text{стр}}$); монтажные работы ($C_{\text{монт}}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{\text{обор}}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{\text{пр}}$):

$$C_{\text{полн}} = C_{\text{стр}} + C_{\text{монт}} + C_{\text{обор}} + C_{\text{пр}} \quad (1.1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	30 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{\text{смр}}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты ($C_{\text{прз}}$), накладные расходы ($C_{\text{нр}}$) и сметную прибыль ($C_{\text{сп}}$):

$$C_{\text{смр}} = \text{прз} + \text{нр} + \text{сп} \quad (1.2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они являются прямым пропорциональным образом выполненным работ и включает в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, использованных для строительства объектов ($C_{\text{мат}}$). Она включает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на строительные площадки (прямые);
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{т}}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{маш}}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на эксплуатацию машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом:

$$\text{прз} = C_{\text{мат}} + C_{\text{т}} + C_{\text{маш}} \quad (1.3)$$

Накладные расходы предусматриваются в смете на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением условий выполнения строительных и монтажных работ (СМР) и деятельности подрядной организации.

Сметная прибыль учитывается по определению накладных расходов в строительстве (ФДС 80-31-2004) в составе накладных расходов и учитываются следующие статьи затрат:

Плата за пользование земельным участком

Данные открытых источников: https://www.nalog.ru/m77/yul/organization_pays_taxes/land_tax/

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

О ФНС России | Деятельность | Сервисы и госуслуги | Документы | Открытое ведомство | Контакты

- (с налогового периода 2020 года) занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности);
- (до налогового периода 2020 года) приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;
- (с налогового периода 2020 года) не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельных участков общего назначения, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд (ст. 27 Земельного Кодекса Российской Федерации);

1,5% в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка (п. 2 ст. 394 НК РФ).

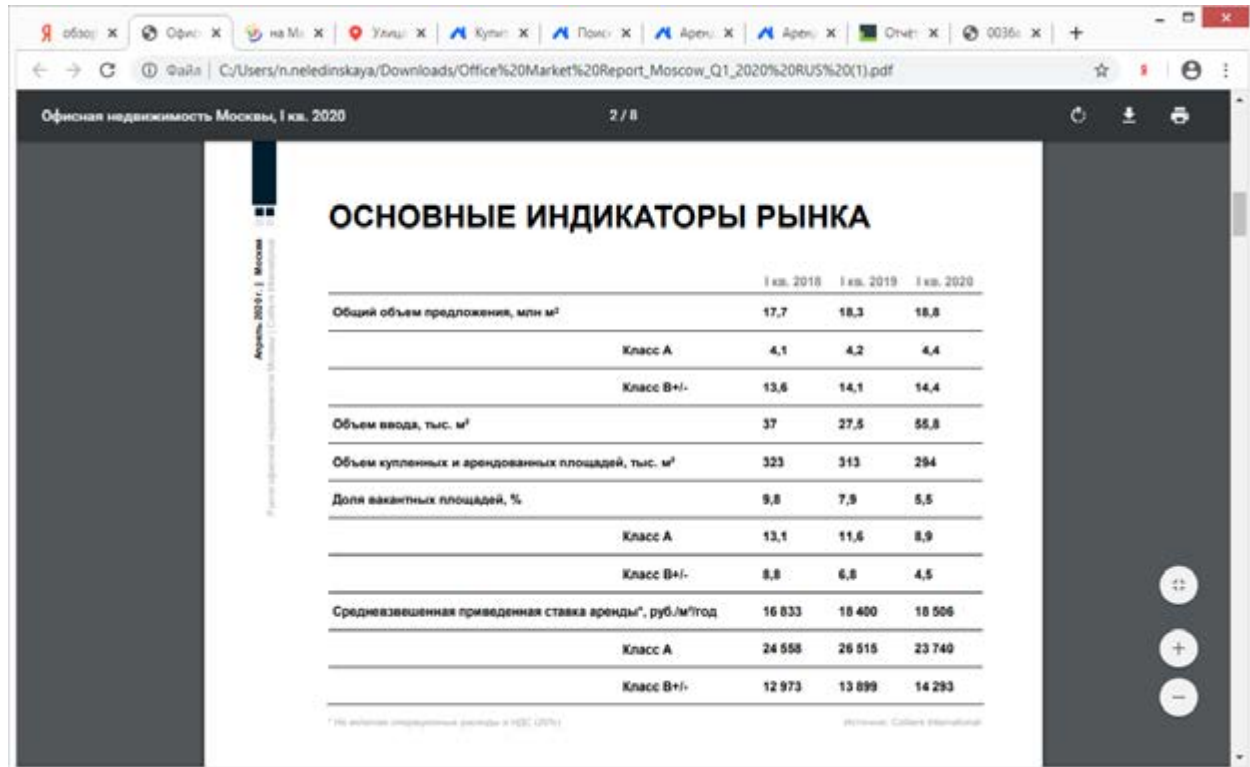
Уровень вакантности для офисной недвижимости

Данные открытых источников:

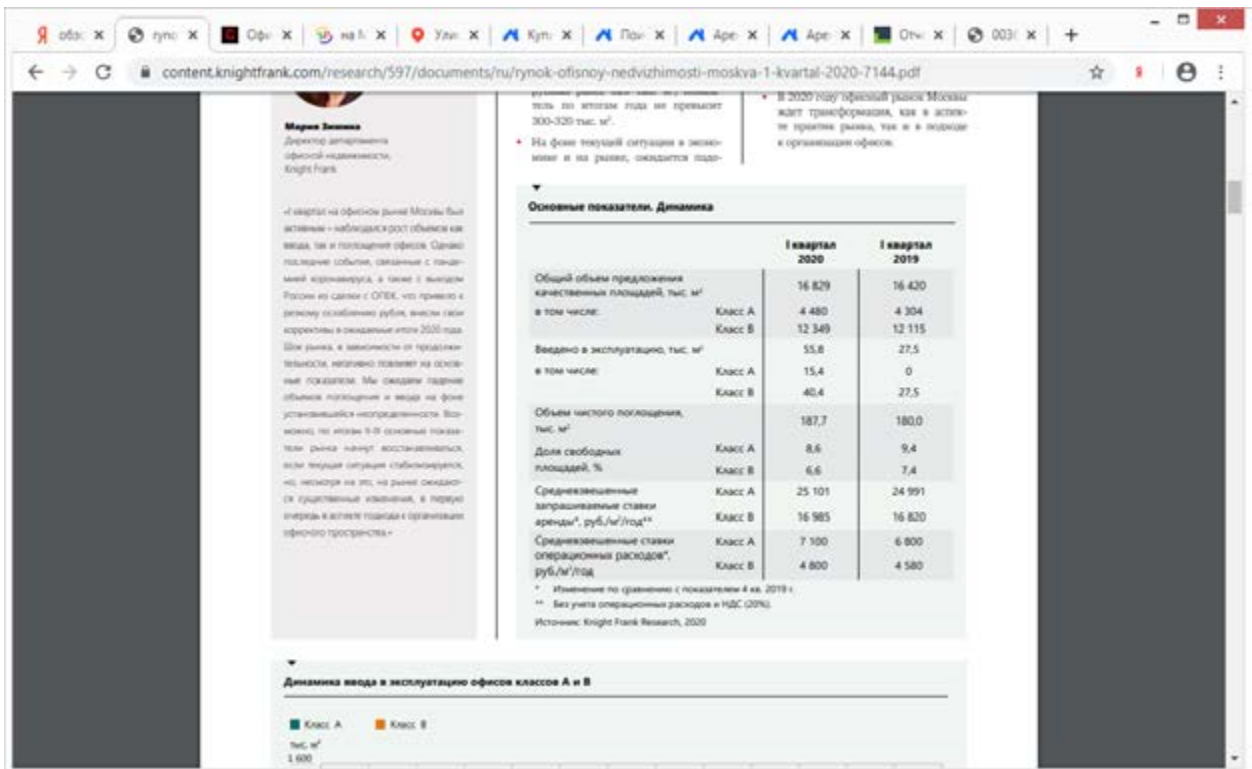
<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiaWJkOUMTRiMmItMjMxMy00ZWwLWlZnZQYzNkZjhiZDUyYmIzIiwidCI6ImJmZWYyYjA2LWQyNTYtNGY4ZS1IZDAzLThkMzY4NzA2MzY4ZmI0OjN9>



Данные открытых источников: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-office-2020>

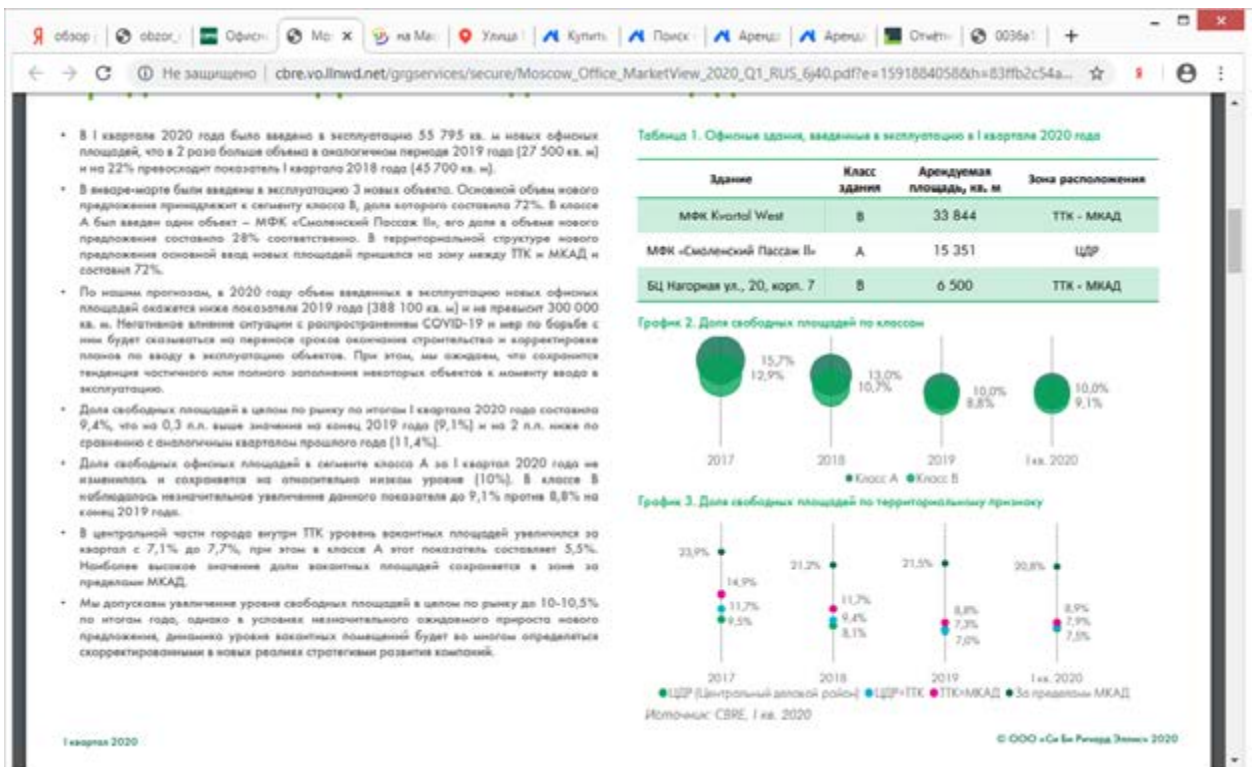


Данные открытых источников: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-vedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7144.pdf>



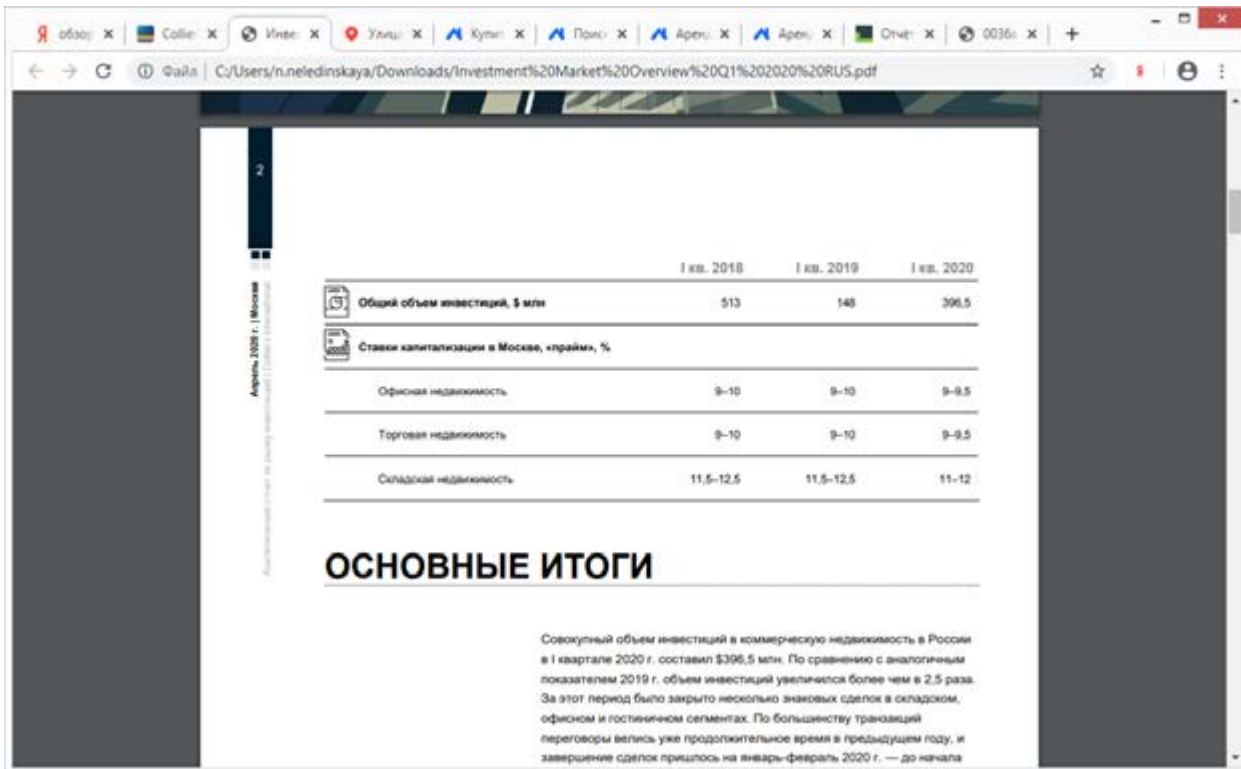
Данные открытых источников:

http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Moscow_Office_MarketView_2020_Q1_RUS_6j40.pdf?e=1591884058&h=83ffb2c54adfbad9aaf9c5b9d180622

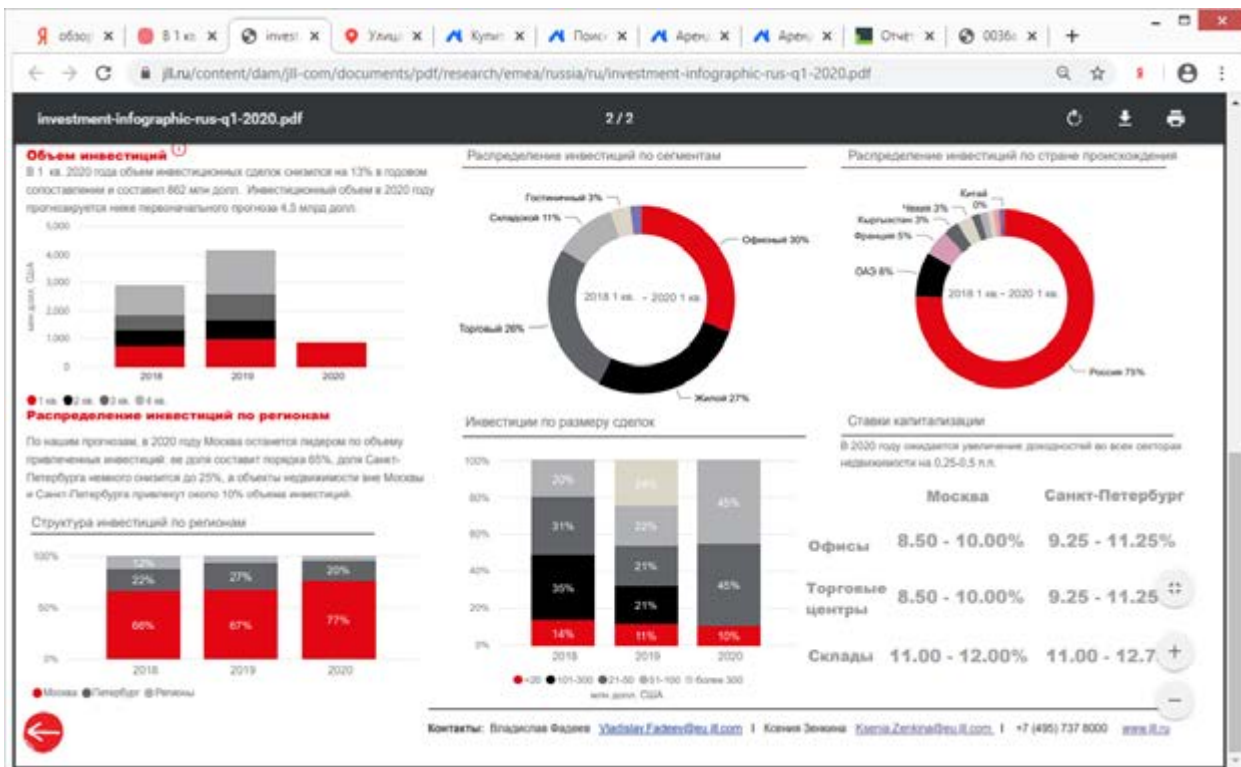


Величина коэффициента капитализации для офисной недвижимости

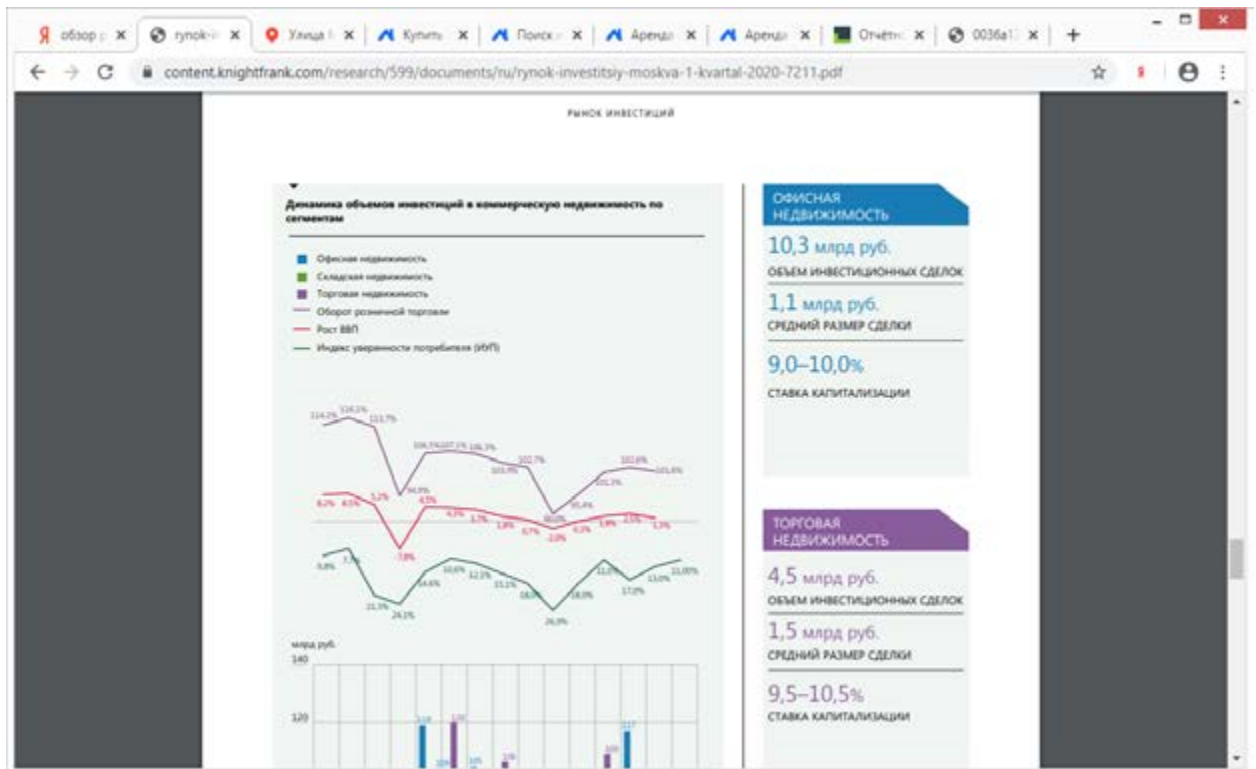
Данные открытых источников: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-investment-2020>



Данные открытых источников: <https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/investment-infographic-rus-q1-2020.pdf>



Данные открытых источников: <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-1-kvartal-2020-7211.pdf>



Сроки экспозиции типичные для рынка коммерческой недвижимости

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2137-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2020-goda>

статистелт — x Сроки ликви... x Улица Марш... x Купить 2-кв... x Поиск на ка... x Отчетность | x 0036a1377c... x

статистелт.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2137-sroki-likvid...

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2020 года

12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	29	20	16	22	25
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	11	7	6	8	9
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	12	8	6	9	10
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	14	10	8	11	12
16	Торговые и развлекательные здания и помещений (капитальные)	4	11	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	12	8	6	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	7	10	11
19	Придорожные гостиницы, мотели	5	9	7	6	8	9
20	Базы отдыха, санатории	6	13	9	7	10	11
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	11	8	6	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещений	2	9	5	4	5	6
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирии и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения						

01.04.2020

Примечание: 1. По срокам ликвидности объектов недвижимости в таблице указаны средние значения по состоянию на 01.04.2020 года.

Данные об уровне безрисковых ставок по состоянию на дату оценки

<http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>

Выбрать дату: **Значения КБД Московской биржи 17.06.2020**

Дюрация, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	4.04	4.12	4.20	4.28	4.55	4.73	5.05	5.35	5.73	6.14	6.37	6.63

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

17 12 2019 г.

В соответствии с Заданием на оценку №1 к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, №ОКНИП-СО-0740/18 от 11 октября 2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Капитальный" и АО "НЭО Центр"

я, Кристина Е.А., представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Вадим Шенков

(должность)

Александр А.А.

(фамилия, инициалы)

произвели осмотр недвижимого имущества:

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 3 219,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый №77:04:0001005:5456; выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 г.

Стороны:

Представитель на объекте

Александр А.А.

Представитель АО "НЭО Центр"

Кристина Е.А.

Дата проведения осмотра: 14 12 2019 г.

Текущее использование: офис

Состояние зданий/помещений: отл

Окружающая застройка: рядом с зданием

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

Наличие коммуникаций в здании:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	гор
Газоснабжение	гор
Водоснабжение	гор
Канализация	гор
Лифт	+
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: отл

Наличие парковки (организованная/стихийная): _____

Дополнительные примечания: _____



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«14» 12 2019 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку №91 к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего лавевой инвестиционный фонд, №ОКНИП-СО-0740/18 от 11 октября 2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Капитальный" и АО "НЭО Центр"

я, Крестина Е.А., представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(должность)

(фамилия, инициалы)

произвели осмотр недвижимого имущества:

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775; выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:010003018:2776; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.

Дата проведения осмотра: " " 2019 г.

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.

Текущее использование:

офисе

Состояние зданий/помещений:

отличное

Окружающая застройка:

офисы и жилые здания

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально):

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):

Наличие коммуникаций в здании:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	<i>гор</i>
Газоснабжение	<i>гор</i>
Водоснабжение	<i>гор</i>
Канализация	<i>+</i>
Лифт	<i>+</i>
Кондиционирование	<i>+</i>
Вентиляция	<i>+</i>
Система оповещения в случае пожара	<i>+</i>
Система контроля доступа	<i>+</i>

Дата проведения осмотра: *17 12* 2019 г.



Внешнее благоустройство:

Наличие парковки (организованная/стихийная):

Дополнительные примечания:

Стороны:

Представитель на объекте _____ / _____

Представитель АО "НЭО Центр" _____ / *Крестьянин* _____
Еф

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Оцениваемые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

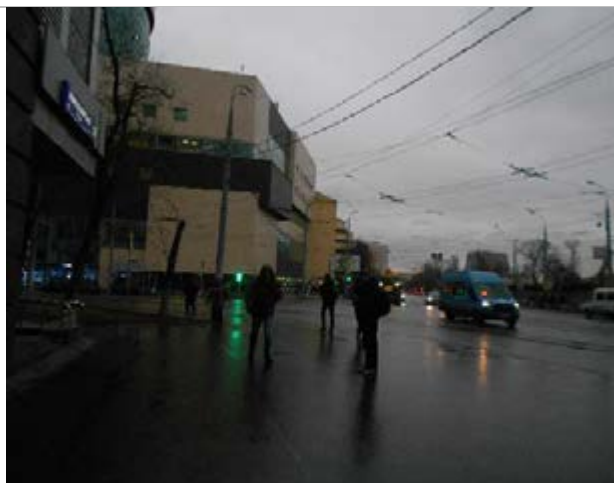


Фото 1. Фасад, подъездные пути



Фото 2. Фасад, подъездные пути



Фото 3. Фасад, подъездные пути



Фото 4. Фасад, подъездные пути



Фото 5. Фасад, подъездные пути



Фото 6. Фасад, подъездные пути



Фото 7. Фасад, подъездные пути



Фото 8. Фасад, подъездные пути



Фото 9. Фасад, входная группа

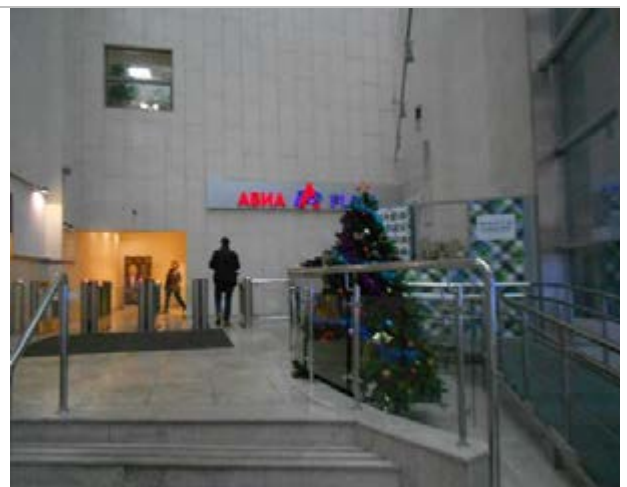


Фото 10. Входная группа



Фото 11. Входная группа



Фото 12. Фасад, подъездные пути



Фото 13. Фасад, подъездные пути



Фото 14. Фасад, подъездные пути

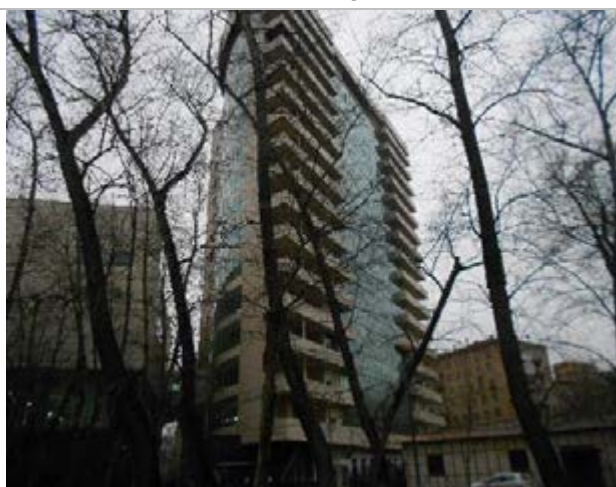


Фото 15. Фасад, подъездные пути



Фото 16. Фасад, подъездные пути



Фото 17. Фасад, подъездные пути



Фото 18. Фасад, подъездные пути



Фото 19. Помещения 6-го этажа



Фото 20. Помещения 6-го этажа



Фото 21. Помещения 6-го этажа



Фото 22. Помещения 6-го этажа



Фото 23. Помещения 6-го этажа



Фото 24. Помещения 6-го этажа



Фото 25. Помещения 6-го этажа



Фото 26. Помещения 6-го этажа



Фото 27. Помещения 6-го этажа



Фото 28. Помещения 6-го этажа



Фото 29. Помещения 6-го этажа



Фото 30. Помещения 6-го этажа



Фото 31. Помещения 6-го этажа



Фото 32. Помещения 6-го этажа



Фото 33. Помещения 6-го этажа



Фото 34. Помещения 6-го этажа



Фото 35. Помещения 6-го этажа



Фото 36. Помещения 6-го этажа



Фото 37. Помещения 6-го этажа



Фото 38. Помещения 6-го этажа



Фото 39. Помещения 6-го этажа



Фото 40. Помещения 6-го этажа



Фото 41. Помещения 6-го этажа



Фото 42. Помещения 6-го этажа



Фото 43. Помещения 6-го этажа



Фото 44. Помещения 6-го этажа



Фото 45. Помещения 6-го этажа



Фото 46. Помещения 6-го этажа



Фото 47. Помещения 6-го этажа



Фото 48. Помещения 6-го этажа

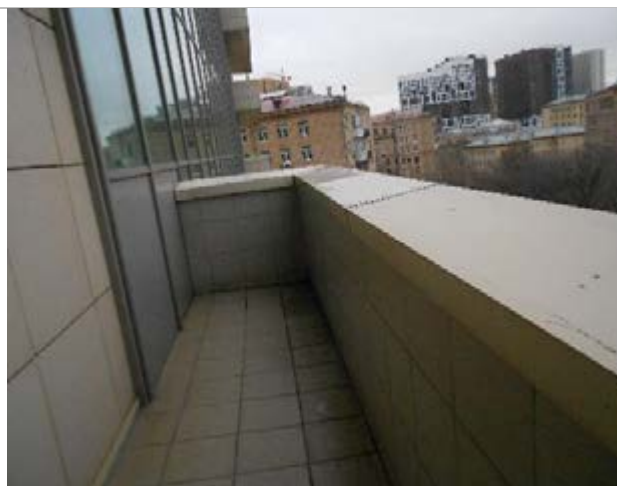


Фото 49. Помещения 6-го этажа

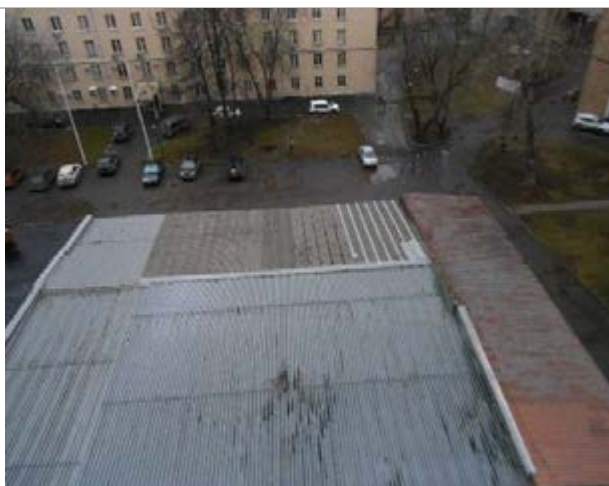


Фото 50. Помещения 6-го этажа



Фото 51. Помещения 6-го этажа



Фото 52. Помещения 6-го этажа



Фото 53. Помещения 6-го этажа



Фото 54. Помещения 6-го этажа



Фото 55. Помещения 6-го этажа



Фото 56. Помещения 6-го этажа



Фото 57. Помещения 6-го этажа



Фото 58. Помещения 6-го этажа



Фото 59. Помещения 6-го этажа



Фото 60. Помещения 6-го этажа



Фото 61. Помещения 6-го этажа



Фото 62. Помещения 6-го этажа



Фото 63. Помещения 6-го этажа



Фото 64. Помещения 6-го этажа



Фото 65. Помещения 6-го этажа



Фото 66. Помещения 6-го этажа



Фото 67. Помещения 6-го этажа



Фото 68. Помещения 6-го этажа



Фото 69. Помещения 6-го этажа



Фото 70. Помещения 6-го этажа



Фото 71. Помещения 6-го этажа



Фото 72. Помещения 6-го этажа



Фото 73. Помещения 6-го этажа



Фото 74. Помещения 6-го этажа



Фото 75. Помещения 6-го этажа



Фото 76. Помещения 6-го этажа



Фото 77. Помещения 6-го этажа



Фото 78. Помещения 6-го этажа



Фото 79. Помещения 6-го этажа



Фото 80. Помещения 6-го этажа



Фото 81. Помещения 6-го этажа



Фото 82. Помещения 6-го этажа



Фото 83. Помещения 6-го этажа



Фото 84. Помещения 6-го этажа



Фото 85. Помещения 6-го этажа



Фото 86. Помещения 6-го этажа



Фото 87. Помещения 7-го этажа



Фото 88. Помещения 7-го этажа



Фото 89. Помещения 7-го этажа



Фото 90. Помещения 7-го этажа



Фото 91. Помещения 7-го этажа



Фото 92. Помещения 7-го этажа



Фото 93. Помещения 7-го этажа



Фото 94. Помещения 7-го этажа



Фото 95. Помещения 7-го этажа

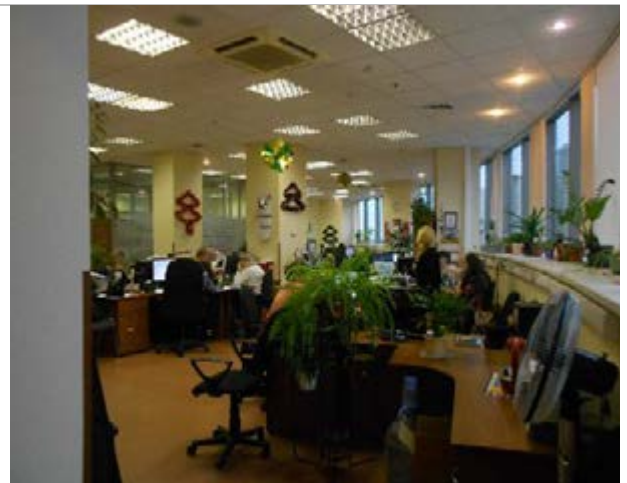


Фото 96. Помещения 7-го этажа



Фото 97. Помещения 7-го этажа



Фото 98. Помещения 7-го этажа



Фото 99. Помещения 7-го этажа



Фото 100. Помещения 7-го этажа



Фото 101. Помещения 7-го этажа



Фото 102. Помещения 7-го этажа



Фото 103. Помещения 7-го этажа



Фото 104. Помещения 7-го этажа



Фото 105. Помещения 7-го этажа



Фото 106. Помещения 7-го этажа



Фото 107. Помещения 7-го этажа



Фото 108. Помещения 7-го этажа



Фото 109. Помещения 7-го этажа



Фото 110. Помещения 7-го этажа



Фото 111. Помещения 7-го этажа



Фото 112. Помещения 7-го этажа



Фото 113. Помещения 7-го этажа



Фото 114. Помещения 7-го этажа



Фото 115. Помещения 7-го этажа



Фото 116. Помещения 7-го этажа



Фото 117. Помещения 7-го этажа



Фото 118. Помещения 7-го этажа



Фото 119. Помещения 7-го этажа



Фото 120. Помещения 7-го этажа



Фото 121. Помещения 7-го этажа



Фото 122. Помещения 7-го этажа



Фото 123. Помещения 7-го этажа



Фото 124. Помещения 7-го этажа



Фото 125. Помещения 7-го этажа



Фото 126. Помещения 7-го этажа



Фото 127. Помещения 7-го этажа



Фото 128. Помещения 7-го этажа



Фото 129. Помещения 7-го этажа



Фото 130. Помещения 7-го этажа



Фото 131. Помещения 7-го этажа



Фото 132. Помещения 7-го этажа



Фото 133. Помещения 7-го этажа



Фото 134. Помещения 7-го этажа



Фото 135. Помещения 7-го этажа

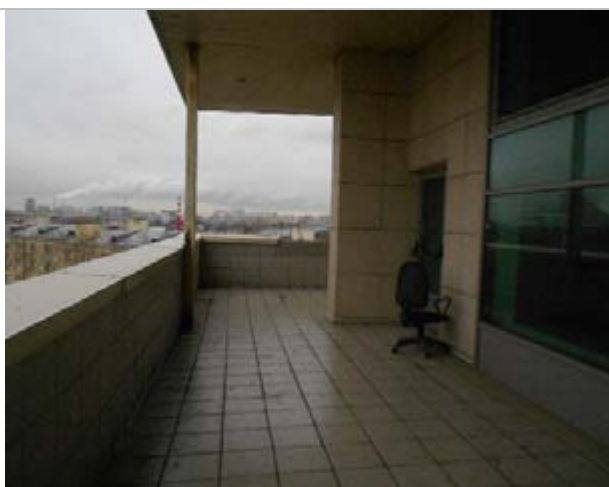


Фото 136. Помещения 7-го этажа



Фото 137. Помещения 7-го этажа



Фото 138. Помещения 7-го этажа



Фото 139. Помещения 7-го этажа



Фото 140. Помещения 7-го этажа



Фото 141. Помещения 7-го этажа



Фото 142. Помещения 7-го этажа



Фото 143. Помещения 7-го этажа



Фото 144. Помещения 7-го этажа

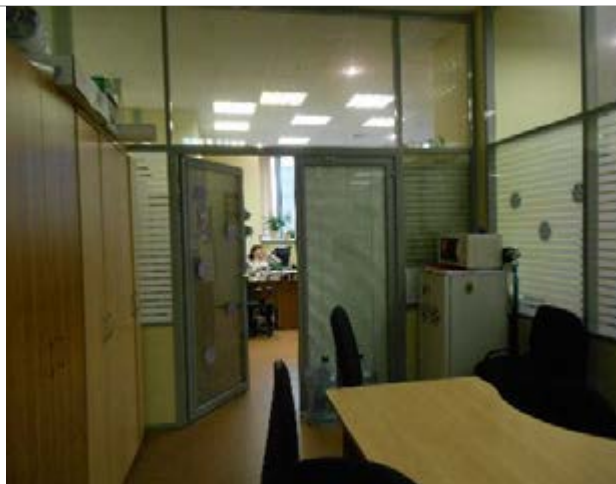


Фото 145. Помещения 7-го этажа



Фото 146. Помещения 7-го этажа



Фото 147. Помещения 8-го этажа



Фото 148. Помещения 8-го этажа



Фото 149. Помещения 8-го этажа



Фото 150. Помещения 8-го этажа



Фото 151. Помещения 8-го этажа



Фото 152. Помещения 8-го этажа



Фото 153. Помещения 8-го этажа



Фото 154. Помещения 8-го этажа

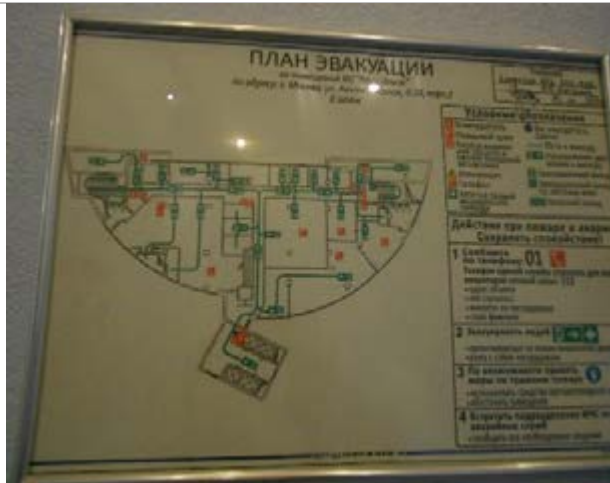


Фото 155. Помещения 8-го этажа



Фото 156. Помещения 8-го этажа



Фото 157. Помещения 8-го этажа



Фото 158. Помещения 8-го этажа



Фото 159. Помещения 8-го этажа



Фото 160. Помещения 8-го этажа



Фото 161. Помещения 8-го этажа



Фото 162. Помещения 8-го этажа



Фото 163. Помещения 8-го этажа



Фото 164. Помещения 8-го этажа



Фото 165. Помещения 8-го этажа



Фото 166. Помещения 8-го этажа



Фото 167. Помещения 8-го этажа



Фото 168. Помещения 8-го этажа



Фото 169. Помещения 8-го этажа



Фото 170. Помещения 8-го этажа



Фото 171. Помещения 8-го этажа



Фото 172. Помещения 8-го этажа



Фото 173. Помещения 8-го этажа



Фото 174. Помещения 8-го этажа



Фото 175. Помещения 8-го этажа



Фото 176. Помещения 8-го этажа



Фото 177. Помещения 8-го этажа



Фото 178. Помещения 8-го этажа



Фото 179. Помещения 8-го этажа



Фото 180. Помещения 8-го этажа



Фото 181. Помещения 8-го этажа

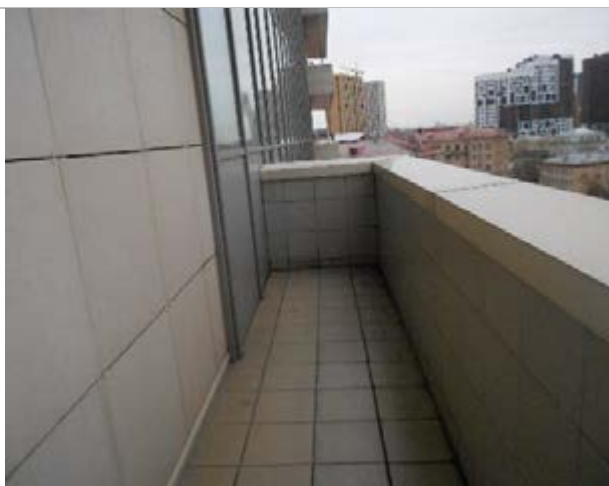


Фото 182. Помещения 8-го этажа

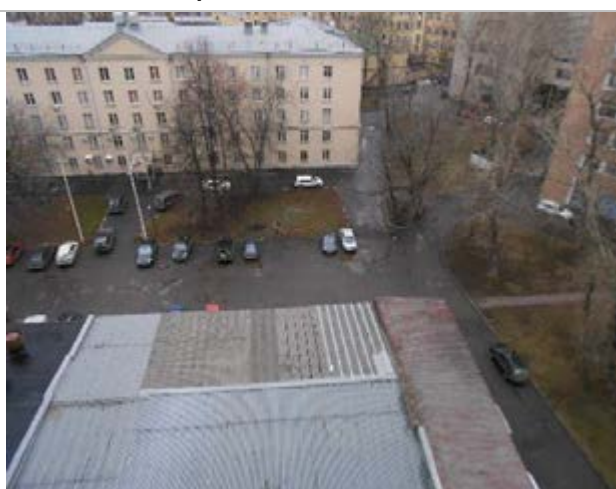


Фото 183. Помещения 8-го этажа



Фото 184. Помещения 8-го этажа



Фото 185. Помещения 8-го этажа



Фото 186. Помещения 8-го этажа



Фото 187. Помещения 8-го этажа



Фото 188. Помещения 8-го этажа



Фото 189. Помещения 8-го этажа

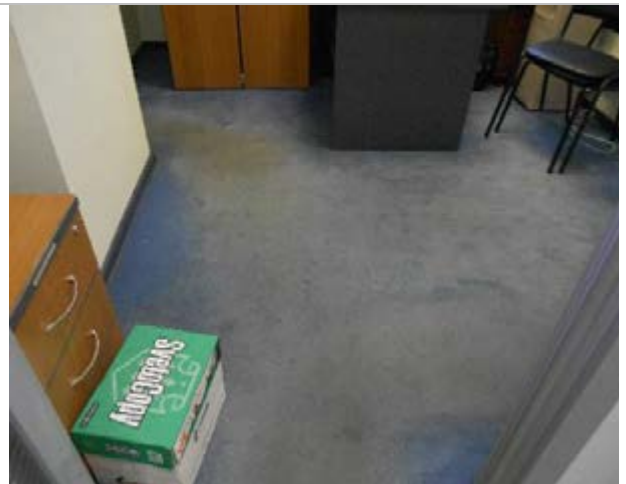


Фото 190. Помещения 8-го этажа



Фото 191. Помещения 8-го этажа



Фото 192. Помещения 8-го этажа



Фото 193. Помещения 8-го этажа



Фото 194. Помещения 8-го этажа



Фото 195. Помещения 8-го этажа



Фото 196. Помещения 8-го этажа



Фото 197. Помещения 9-го этажа



Фото 198. Помещения 9-го этажа



Фото 199. Помещения 9-го этажа



Фото 200. Помещения 9-го этажа



Фото 201. Помещения 9-го этажа



Фото 202. Помещения 9-го этажа



Фото 203. Помещения 9-го этажа



Фото 204. Помещения 9-го этажа



Фото 205. Помещения 9-го этажа



Фото 206. Помещения 9-го этажа



Фото 207. Помещения 9-го этажа



Фото 208. Помещения 9-го этажа

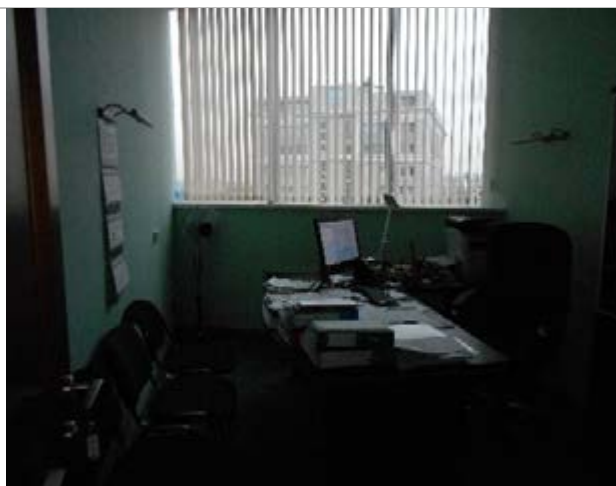


Фото 209. Помещения 9-го этажа



Фото 210. Помещения 9-го этажа



Фото 211. Помещения 9-го этажа



Фото 212. Помещения 9-го этажа



Фото 213. Помещения 9-го этажа



Фото 214. Помещения 9-го этажа



Фото 215. Помещения 9-го этажа



Фото 216. Помещения 9-го этажа



Фото 217. Помещения 9-го этажа



Фото 218. Помещения 9-го этажа



Фото 219. Помещения 9-го этажа

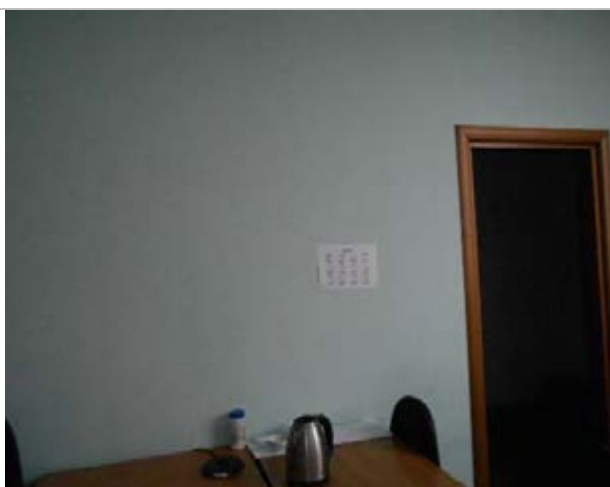


Фото 220. Помещения 9-го этажа



Фото 221. Помещения 9-го этажа



Фото 222. Помещения 9-го этажа



Фото 223. Помещения 9-го этажа



Фото 224. Помещения 9-го этажа



Фото 225. Помещения 9-го этажа



Фото 226. Помещения 9-го этажа



Фото 227. Помещения 9-го этажа



Фото 228. Помещения 9-го этажа



Фото 229. Помещения 9-го этажа



Фото 230. Помещения 9-го этажа



Фото 231. Помещения 9-го этажа



Фото 232. Помещения 9-го этажа



Фото 233. Помещения 9-го этажа



Фото 234. Помещения 9-го этажа



Фото 235. Помещения 9-го этажа



Фото 236. Помещения 9-го этажа



Фото 237. Помещения 9-го этажа



Фото 238. Помещения 9-го этажа



Фото 239. Помещения 9-го этажа



Фото 240. Помещения 9-го этажа



Фото 241. Помещения 9-го этажа



Фото 242. Помещения 9-го этажа



Фото 243. Помещения 9-го этажа

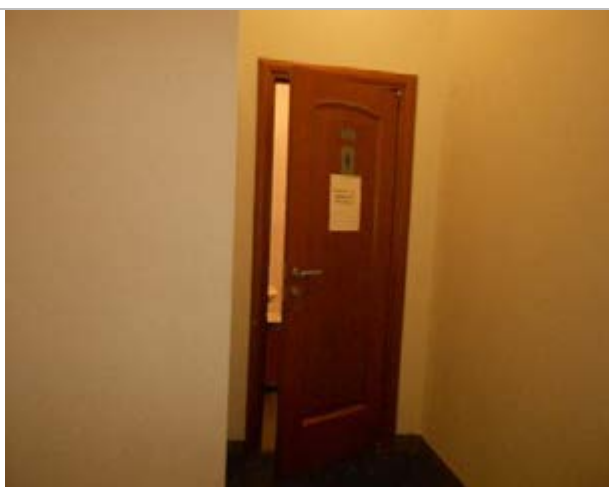


Фото 244. Помещения 9-го этажа



Фото 245. Помещения 9-го этажа



Фото 246. Помещения 9-го этажа



Фото 247. Помещения 9-го этажа

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

Оцениваемые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24



Фото 248. Подъездные пути



Фото 249. Подъездные пути



Фото 250. Фасад, подъездные пути



Фото 251. Фасад, подъездные пути



Фото 252. Фасад, подъездные пути

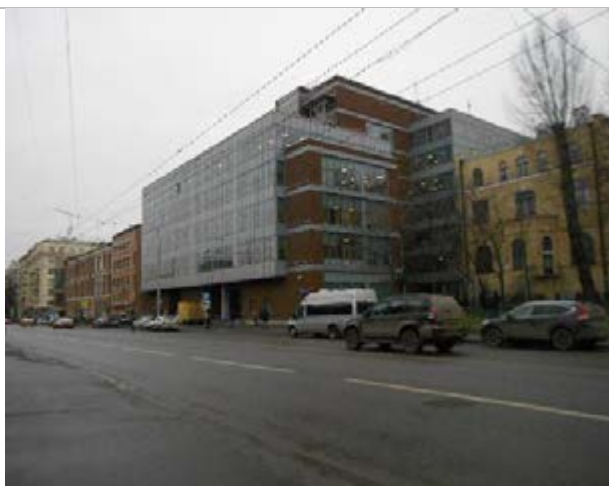


Фото 253. Фасад, подъездные пути



Фото 254. Фасад, подъездные пути



Фото 255. Фасад, подъездные пути



Фото 256. Фасад



Фото 257. Фасад



Фото 258. Входная группа



Фото 259. Входная группа



Фото 260. Входная группа



Фото 261. Входная группа



Фото 262. Входная группа



Фото 263. Входная группа

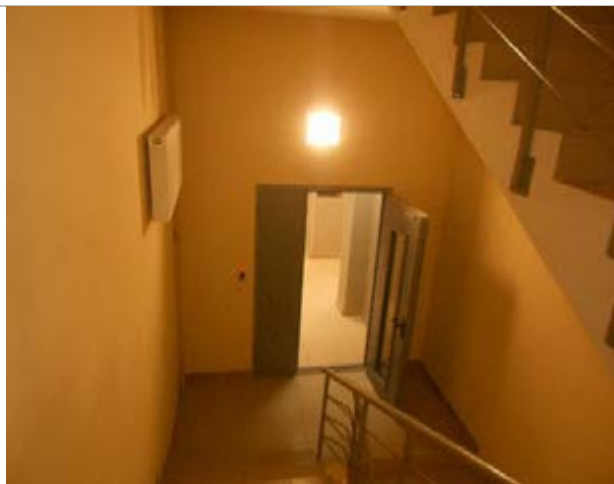


Фото 264. Помещения 2-го этажа



Фото 265. Помещения 2-го этажа



Фото 266. Помещения 2-го этажа



Фото 267. Помещения 2-го этажа



Фото 268. Помещения 2-го этажа

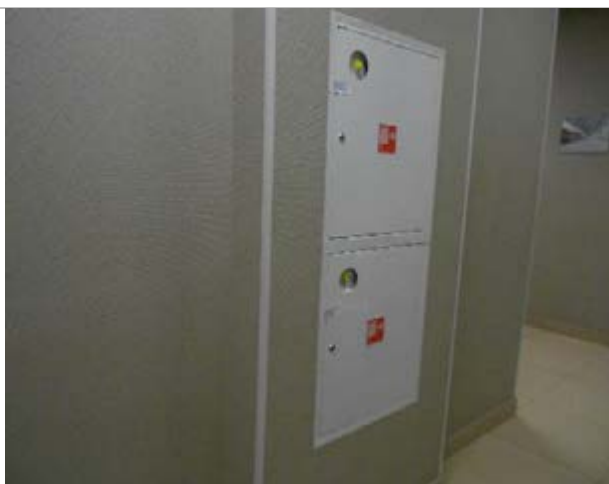


Фото 269. Помещения 2-го этажа



Фото 270. Помещения 2-го этажа



Фото 271. Помещения 2-го этажа



Фото 272. Помещения 2-го этажа



Фото 273. Помещения 2-го этажа



Фото 274. Помещения 2-го этажа



Фото 275. Помещения 2-го этажа



Фото 276. Помещения 2-го этажа



Фото 277. Помещения 2-го этажа



Фото 278. Помещения 2-го этажа



Фото 279. Помещения 2-го этажа



Фото 280. Помещения 2-го этажа



Фото 281. Помещения 2-го этажа



Фото 282. Помещения 2-го этажа



Фото 283. Помещения 2-го этажа



Фото 284. Помещения 2-го этажа



Фото 285. Помещения 2-го этажа



Фото 286. Помещения 2-го этажа



Фото 287. Помещения 2-го этажа



Фото 288. Помещения 2-го этажа



Фото 289. Помещения 2-го этажа



Фото 290. Помещения 2-го этажа



Фото 291. Помещения 2-го этажа



Фото 292. Помещения 2-го этажа



Фото 293. Помещения 3-го этажа



Фото 294. Помещения 3-го этажа

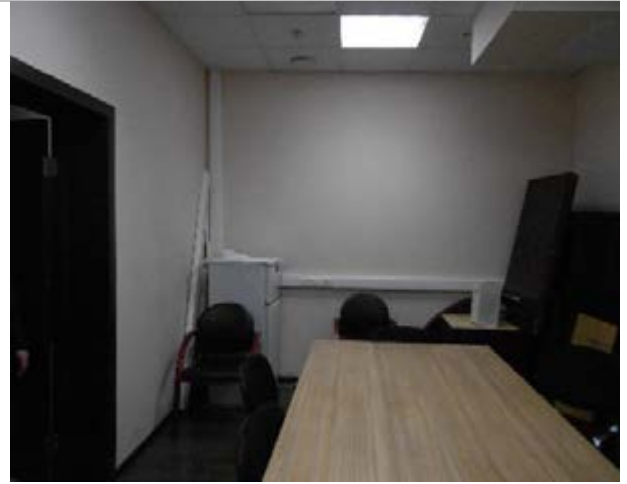


Фото 295. Помещения 3-го этажа



Фото 296. Помещения 3-го этажа



Фото 297. Помещения 3-го этажа

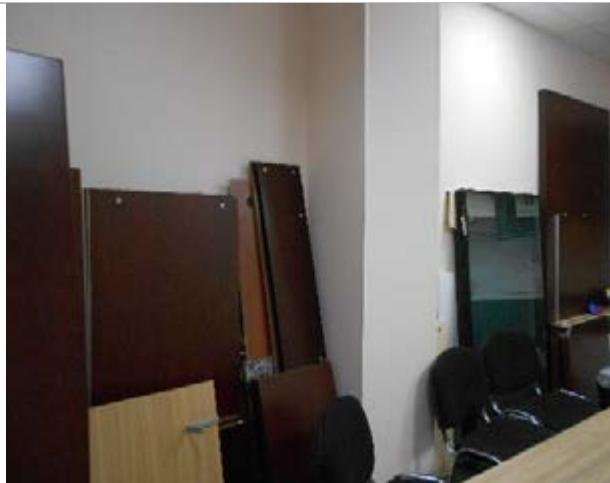


Фото 298. Помещения 3-го этажа



Фото 299. Помещения 3-го этажа



Фото 300. Помещения 3-го этажа



Фото 301. Помещения 3-го этажа

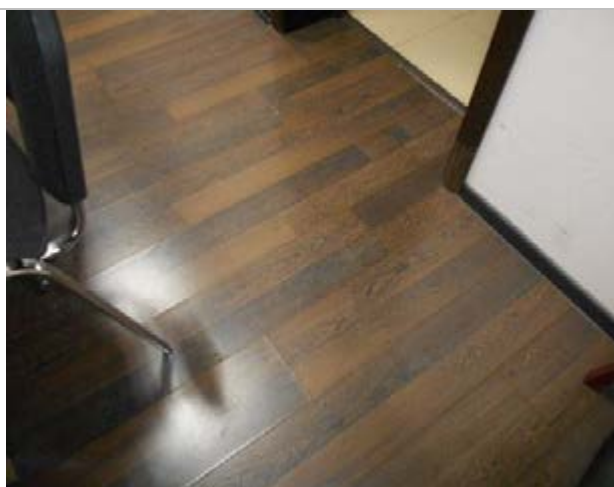


Фото 302. Помещения 3-го этажа



Фото 303. Помещения 3-го этажа



Фото 304. Помещения 3-го этажа



Фото 305. Помещения 3-го этажа



Фото 306. Помещения 3-го этажа



Фото 307. Помещения 3-го этажа



Фото 308. Помещения 3-го этажа



Фото 309. Помещения 3-го этажа



Фото 310. Помещения 3-го этажа

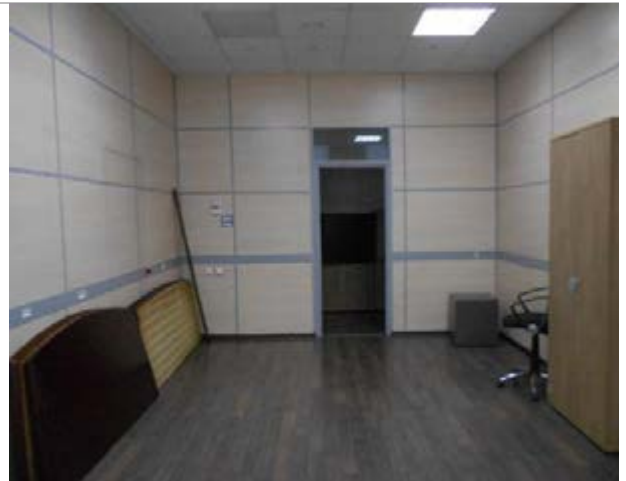


Фото 311. Помещения 3-го этажа



Фото 312. Помещения 3-го этажа

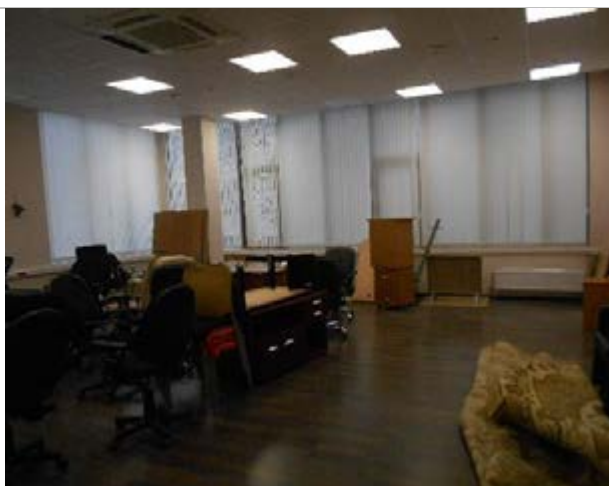


Фото 313. Помещения 3-го этажа

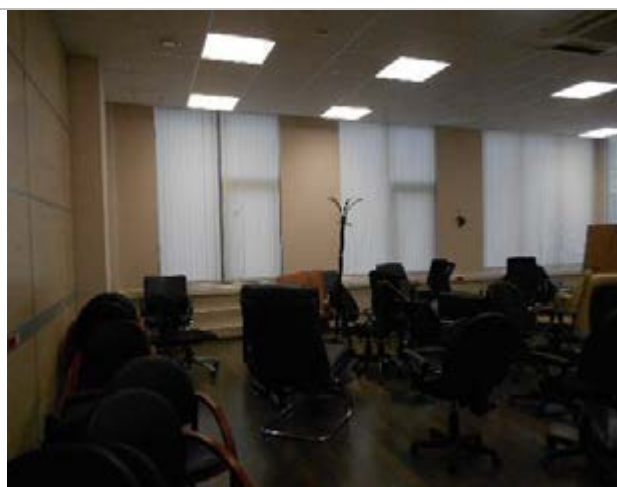


Фото 314. Помещения 3-го этажа

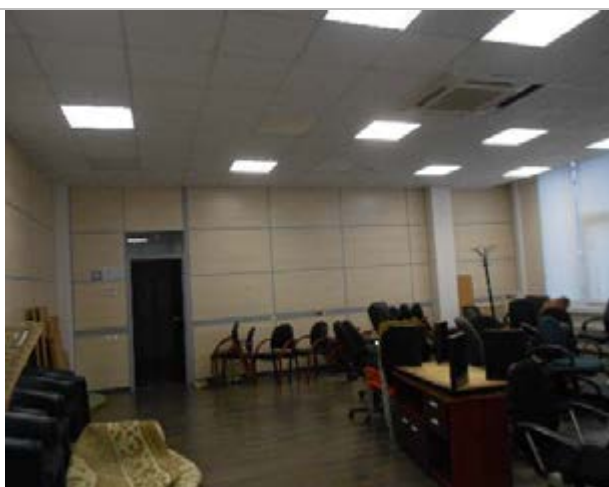


Фото 315. Помещения 3-го этажа

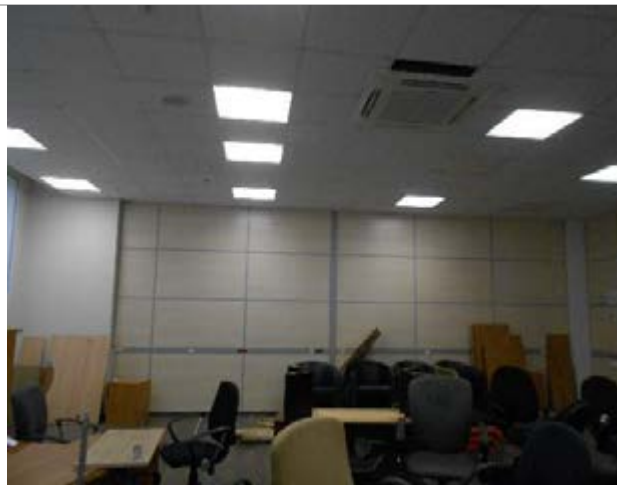


Фото 316. Помещения 3-го этажа

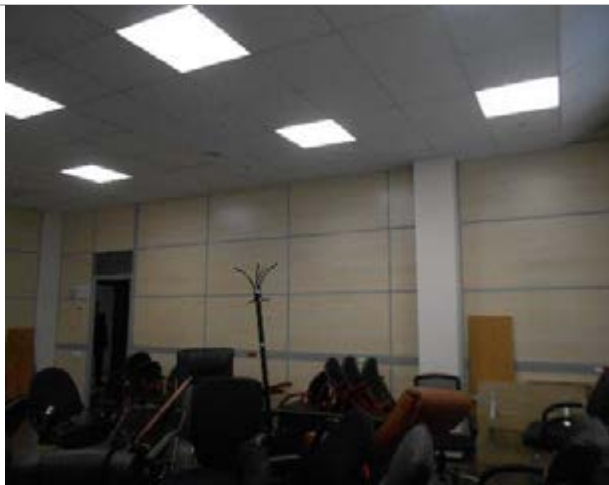


Фото 317. Помещения 3-го этажа



Фото 318. Помещения 3-го этажа



Фото 319. Помещения 3-го этажа



Фото 320. Помещения 3-го этажа



Фото 321. Помещения 3-го этажа



Фото 322. Помещения 3-го этажа



Фото 323. Помещения 3-го этажа



Фото 324. Помещения 3-го этажа



Фото 325. Помещения 3-го этажа



Фото 326. Помещения 3-го этажа



Фото 327. Помещения 3-го этажа



Фото 328. Помещения 3-го этажа



Фото 329. Помещения 3-го этажа



Фото 330. Помещения 3-го этажа



Фото 331. Помещения 3-го этажа



Фото 332. Помещения 3-го этажа



Фото 333. Помещения 3-го этажа

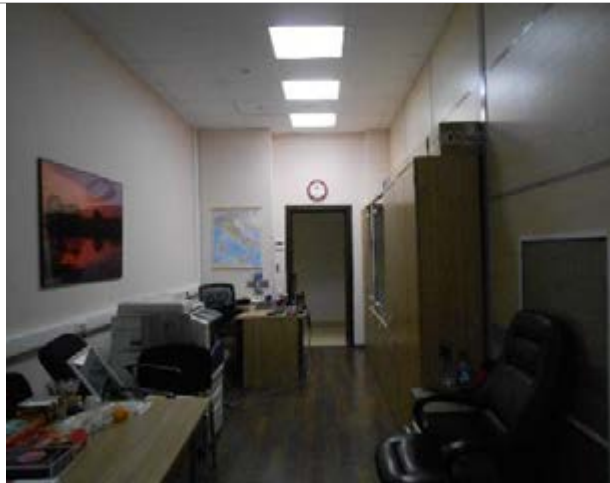


Фото 334. Помещения 3-го этажа



Фото 335. Помещения 3-го этажа



Фото 336. Помещения 3-го этажа



Фото 337. Помещения 3-го этажа



Фото 338. Помещения 3-го этажа



Фото 339. Помещения 3-го этажа



Фото 340. Помещения 3-го этажа



Фото 341. Помещения 4-го этажа



Фото 342. Помещения 4-го этажа



Фото 343. Помещения 4-го этажа



Фото 344. Помещения 4-го этажа



Фото 345. Помещения 4-го этажа



Фото 346. Помещения 4-го этажа

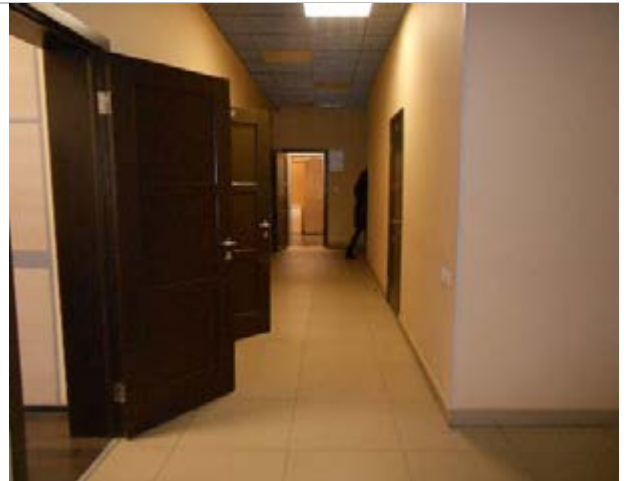


Фото 347. Помещения 4-го этажа



Фото 348. Помещения 4-го этажа



Фото 349. Помещения 4-го этажа



Фото 350. Помещения 4-го этажа



Фото 351. Помещения 4-го этажа

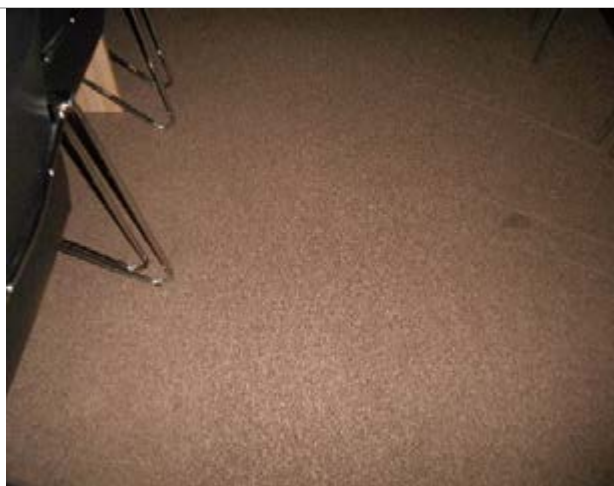


Фото 352. Помещения 4-го этажа



Фото 353. Помещения 4-го этажа



Фото 354. Помещения 4-го этажа



Фото 355. Помещения 4-го этажа



Фото 356. Помещения 4-го этажа



Фото 357. Помещения 4-го этажа



Фото 358. Помещения 4-го этажа



Фото 359. Помещения 4-го этажа

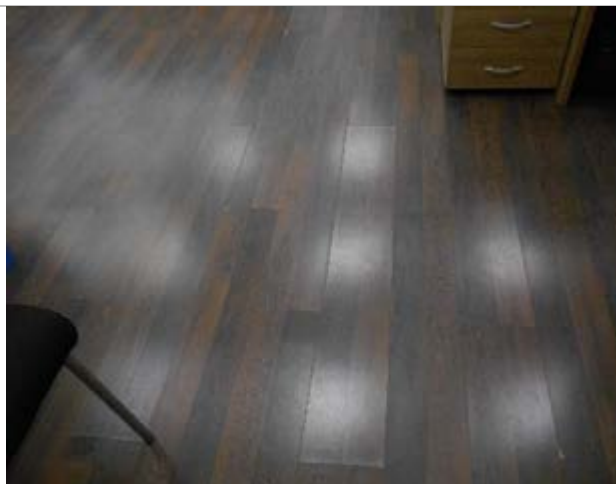


Фото 360. Помещения 4-го этажа



Фото 361. Помещения 4-го этажа

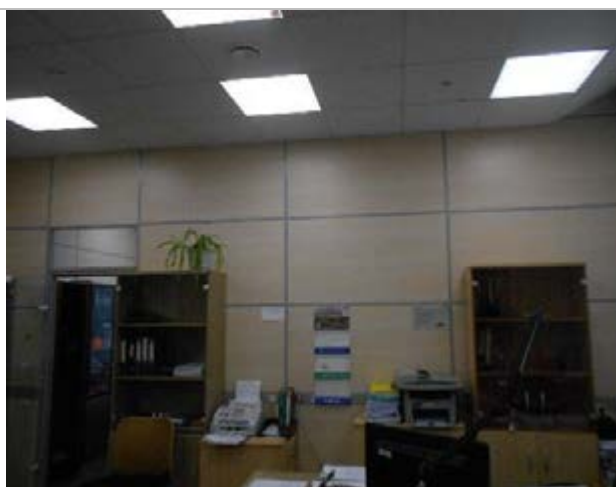


Фото 362. Помещения 4-го этажа



Фото 363. Помещения 4-го этажа



Фото 364. Помещения 4-го этажа



Фото 365. Помещения 4-го этажа



Фото 366. Помещения 4-го этажа



Фото 367. Помещения 4-го этажа



Фото 368. Помещения 4-го этажа



Фото 369. Помещения 4-го этажа



Фото 370. Помещения 4-го этажа



Фото 371. Помещения 4-го этажа



Фото 372. Помещения 4-го этажа

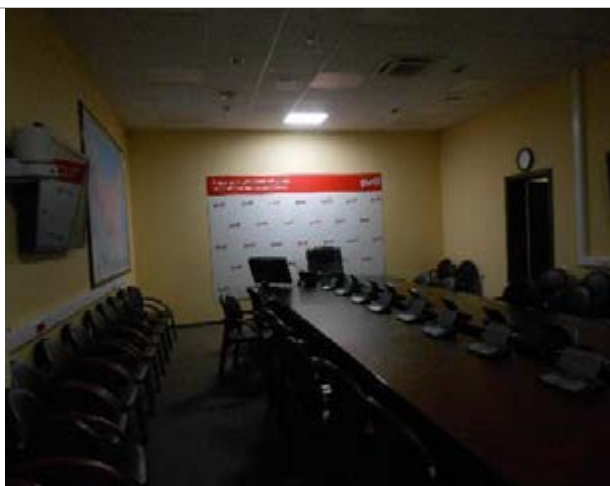


Фото 373. Помещения 4-го этажа

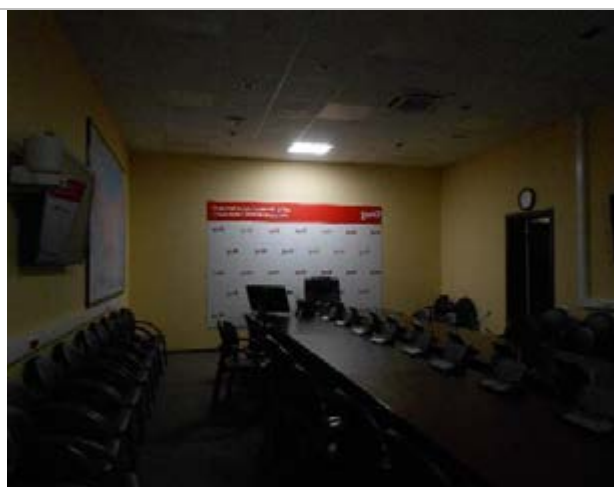


Фото 374. Помещения 4-го этажа



Фото 375. Помещения 4-го этажа



Фото 376. Помещения 4-го этажа



Фото 377. Помещения 4-го этажа

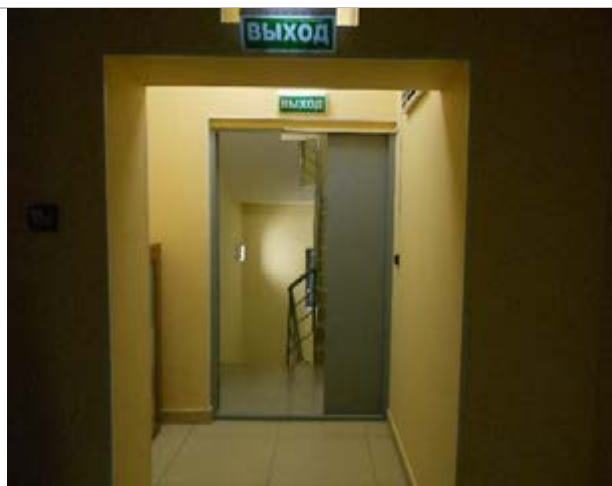


Фото 378. Помещения 4-го этажа

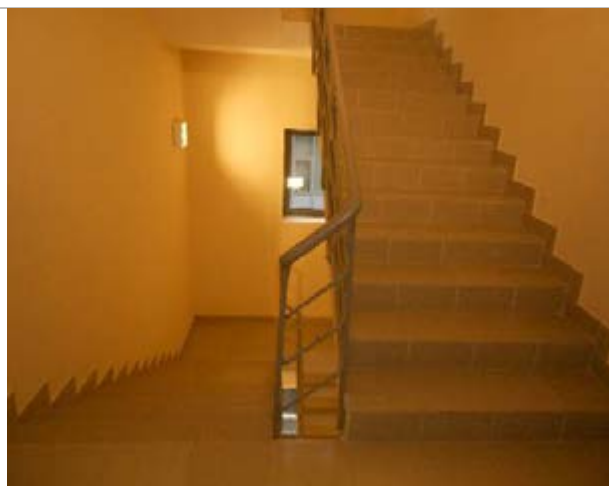


Фото 379. Помещения 4-го этажа

Источник: визуальный осмотр объекта оценки