



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0740/18-3 ОТ 25.12.2020 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 БАСМАНЫЙ, 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

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
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
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
3.1. Общие сведения об объекте оценки .....	14
3.2. Местоположение объекта оценки .....	19
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	26
3.4. Классификация недвижимого имущества.....	31
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы.....	31
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки .....	33
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества .....	39
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>40</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>44</b>
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки.....	44
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2020 г.....	46
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....	50
5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2020 г. ....	52
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>61</b>
6.1. Основные положения и терминология.....	61
6.2. Классификация основных средств .....	63
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества.....	67
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств.....	68
6.5. Этапы проведения оценки .....	70
6.6. Характеристика подходов к оценке .....	71
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	77
<b>РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>79</b>
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода.....	79
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода.....	79
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода .....	97
<b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>103</b>
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода.....	103

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	103
8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода.....	111
<b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>114</b>
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов .....	114
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки .....	116
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>118</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>119</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	

## 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 №3 от 09.12.2020 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"
<b>Дата составления Отчета</b>	25.12.2020 г.
<b>Порядковый номер Отчета</b>	№ОКНИП-СО-0740/18-3
<b>Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки</b>	975 000 000 (Девятьсот семьдесят пять миллионов) руб.
<b>Результат оценки объекта оценки, полученные при применении затратного подхода (без учета НДС 20%)</b>	Не применялся
<b>Результат оценки объекта оценки, полученные при применении сравнительного подхода (без учета НДС 20%)</b>	1 289 979 000 (Один миллиард двести восемьдесят девять миллионов девятьсот семьдесят девять тысяч) руб.
<b>Результат оценки объекта оценки, полученные при применении доходного подхода (без учета НДС 20%)</b>	1 606 930 000 (Один миллиард шестьсот шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч) руб.
<b>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (округленно) (без учета НДС 20%)<sup>1</sup></b>	<b>1 448 455 000 (Один миллиард четыреста сорок восемь миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) руб.</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	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

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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 №77:01:0003018:2776; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>
---	--

<sup>1</sup> Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно представлено в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 1.1).

	<p>8. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>9. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>10. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>11. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>12. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p> <p>13. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.</p>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</b>	Общая долевая собственность
<b>Цель оценки</b>	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"
<b>Ограничения(обременения) указанных прав</b>	Доверительное управление, аренда
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) в иных целях
<b>Вид определяемой стоимости</b>	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.
<b>Дата оценки</b>	25.12.2020 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	14.12.2020 г. — 25.12.2020 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	
<p>Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору, рассматривалась Исполнителем как достоверная.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	

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.

Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

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.

Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

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.

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.

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

### 1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

<b>Исполнитель</b>	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
<b>Почтовый адрес Исполнителя</b>	119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
<b>Место нахождения Исполнителя</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>	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.
<b>Сведения о страховании ответственности Исполнителя</b>	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.
<b>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"</b>	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"
<b>Оценщик</b>	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
<b>Контактная информация оценщика</b>	+7 (495) 739-39-77, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
<b>Место нахождения Оценщика</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	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")
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	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.
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b>	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.
<b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	12 лет
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
<b>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</b>	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
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах</b>	Крестина Е.А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., производивший осмотр объекта оценки
<b>Заказчик</b>	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" ОГРН 1057749282810, дата присвоения ОГРН: 29.11.2005 г., ИНН 7722563196, КПП 770901001
<b>Место нахождения Заказчика</b>	Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт. 8, пом. I, ком. 1,3-7

## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<b>Применяемые стандарты оценки</b>	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	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 - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 29.10.2019 г.	77:04:0001005:5456	526 578 000
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 - ЗПИФ "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 13.11.2019 г.	77:01:0003018:2775	285 264 000
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 - ЗПИФ "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:2776	285 075 500
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 - ЗПИФ "РВМ Мегаполис" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:2777	284 807 000
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 - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4047	1 846 000
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 - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4181	7 948 000
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.	39,40	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4192	3 624 500
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;	77,60	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ "РВМ"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4202	7 138 500

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
	кадастровый №77:01:0003018:4202; выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.		Капитальный" ДУ ЗАО УК "РВМ Капитал"			
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"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4182	4 461 500
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"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4197	19 070 500
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"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4178	7 645 000
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"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4180	1 067 500
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"	Выписка из ЕГРН б/н от 15.11.2019 г.	77:01:0003018:4190	13 929 000
<b>Итого:</b>		<b>9 355,40</b>				<b>1 448 455 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

1. 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.
2. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 16.12.2020 г.: 6,37%<sup>2</sup>.
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.

<sup>2</sup> <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>

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.
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 таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.4).

18. Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы<sup>3</sup>, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного типа объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.
19. 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)".
20. 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.
21. 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.
22. Осмотр оцениваемых объектов был произведен представителем Исполнителя 9.12.2020 г. и 10.12.2020 г. При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (25.12.2020 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость оцениваемых объектов.
23. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

---

<sup>3</sup> 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 Задаaniem на оценку №3 от 09.12.2020 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
<b>ИТОГО</b>							<b>975 000 000,00</b>			<b>9 355,40</b>	<b>54</b>

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	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)
						устанавливаются на основании 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)
<b>ИТОГО</b>				<b>9 355,40</b>			<b>1 018 139 558,65</b>		

Источник: данные правоустанавливающих и праводостоверяющих 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 округа<sup>4</sup>

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.

<sup>4</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный\\_административный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный_административный_округ); <http://uvaо.mos.ru/>

### Рисунок 3.1. Карта Юго-Восточного административного округа



Источник: <http://maps.yandex.ru>

#### Краткая характеристика района Лефортово<sup>5</sup>

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 95 467 человек (на 01.01.2020 г.). Площадь района — 906 га, 65 % территории — промышленная зона, на которой расположено 52 крупных предприятия, 10 ВУЗов, более 30 НИИ и КБ. Среди наиболее крупных — АО "Серп и молот", АО "Москабельмет", вагоноремонтный завод им. Войтовича, ВУЗы: Московский энергетический институт, МТУ СИ, научно исследовательские центры: НИИ КП, НИИ ПА, НПО "Альтаир" и др. На территории района расположены ценные объекты историко-культурного наследия: Екатерининский дворец, Лефортовский парк, церковь Петра и Павла и др.

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

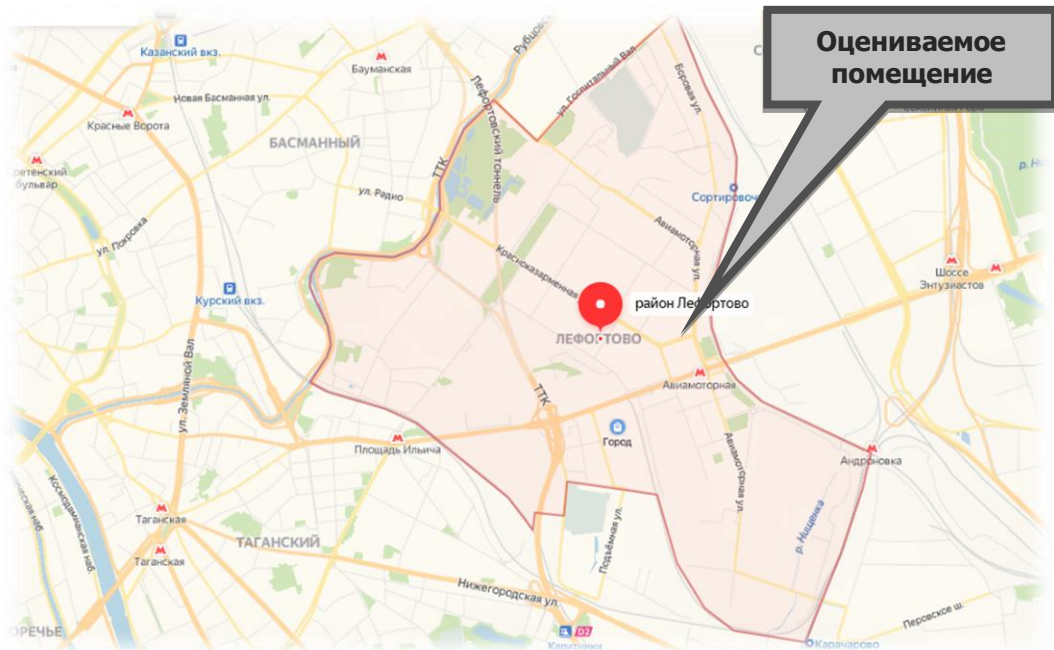
В районе Лефортово находится одна станция метрополитена "Авиамоторная" Калининской линии и четыре железнодорожных станций Московской железной дороги — платформа "Сортировочная", платформа "Новая" Казанского направления; станция "Андроновка" Малого кольца и платформа "Серп и Молот" Горьковского направления.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

<sup>5</sup> [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 округа<sup>6</sup>**

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 — 783 886 человек (на 01.01.2020 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.

<sup>6</sup> 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/>

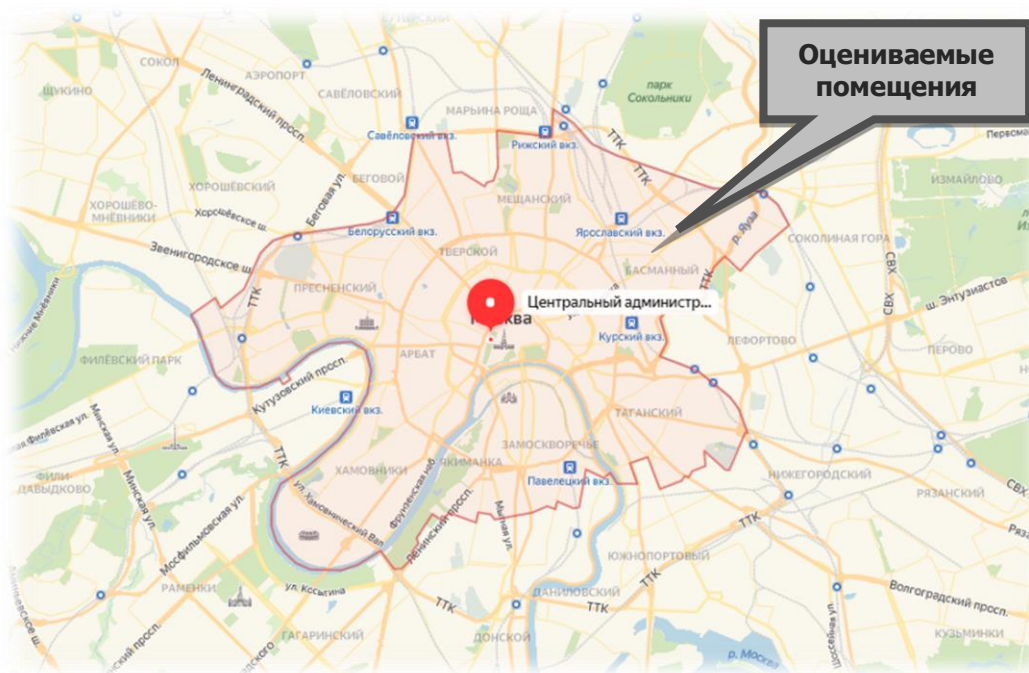
В ЦАО расположено более 350 учреждений, относящихся к аппарату органов государственного управления, общественных организаций, межотраслевых органов управления (Государственная дума, Городская дума, Мэрия Москвы, Госкомстат, ФСБ и др.). Здесь размещаются крупнейшие коммерческие, финансовые и предпринимательские структуры. Около 1/4 всех занятых в Москве работает на предприятиях и в организациях ЦАО, 1/5 часть — работники культуры и искусства и еще 1/5 — связисты города.

Экологическая ситуация в округе неблагоприятная, а в отдельных районах крайне неблагоприятная (южный участок Садового кольца, просп. Мира, 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 района<sup>7</sup>

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.

<sup>7</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Басманный\\_район](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 110 897 человек (на 01.01.2020 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.

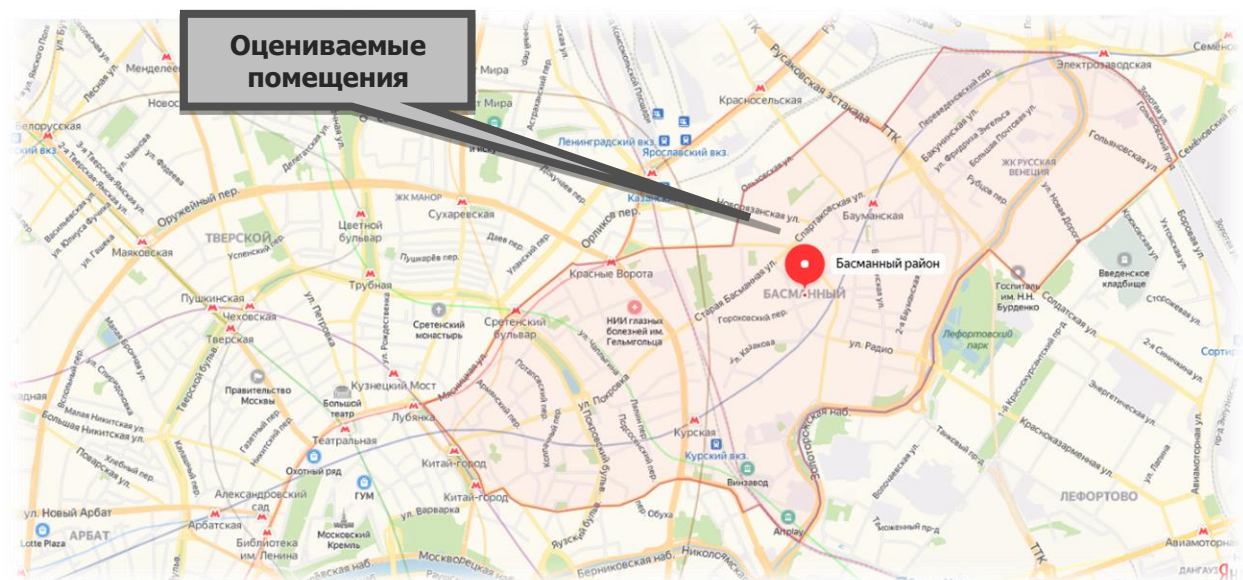
Общая площадь зеленых насаждений Басманного района составляет почти 75 га: это Покровский бульвар, Чистопрудный бульвар, Сад имени Н. Э. Баумана, Милютинский сад, Усадьба Разумовского на Яузе, Морозовский сад, а также сады Первого военного госпиталя, где сейчас находится Главный военный клинический госпиталь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

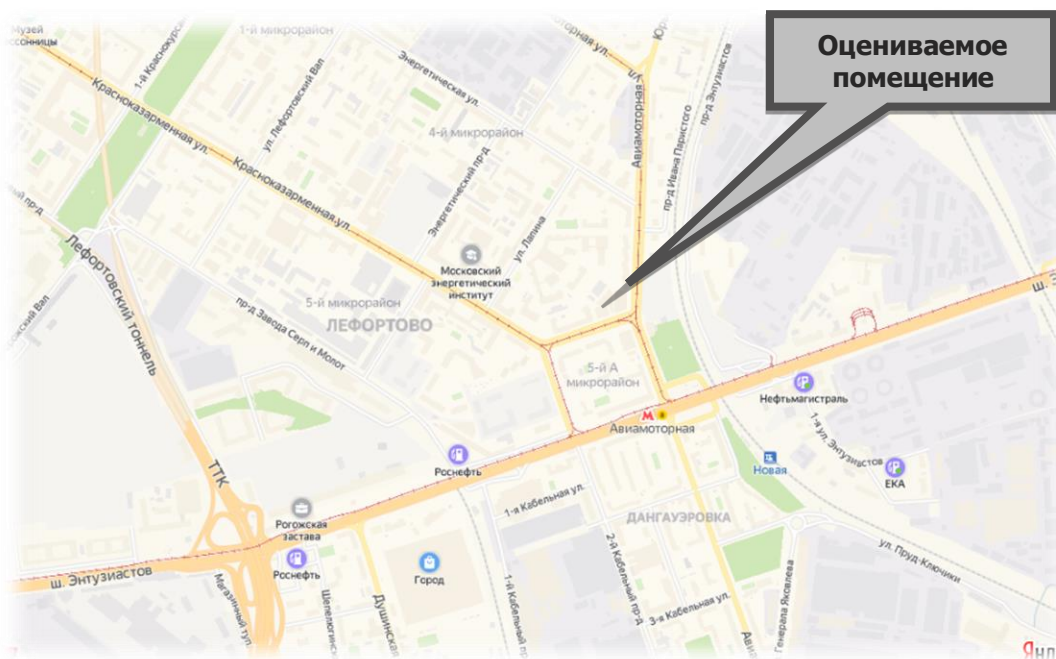
Характеристики местоположения оцениваемых объектов приведены в таблице ниже (Таблица 3.2). Местоположение оцениваемых объектов на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.5 — Рисунок 3.8).

**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 15 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: близость к основным транспортным магистралям — ТТК (1 700 м); 4 минуты пешком до станции м. "Авиамоторная"; 1-2 мин. пешком до остановок общественного транспорта "Метро Авиамоторная (ул. Красноказарменная)" и "Лефортовский рынок"; удобный подъезд и транспортное сообщение.	Хорошая: близость к основным транспортным магистралям — Садовое кольцо (1 700 м); 13 минут пешком до станции м. "Бауманская"; 2 мин. пешком до остановки общественного транспорта "2-й троллейбусный парк"; удобный подъезд и транспортное сообщение.
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки, точечная	Высокая плотность застройки, точечная
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на офисные здания и помещения	Район отличается высоким уровнем спроса на офисные здания и помещения
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

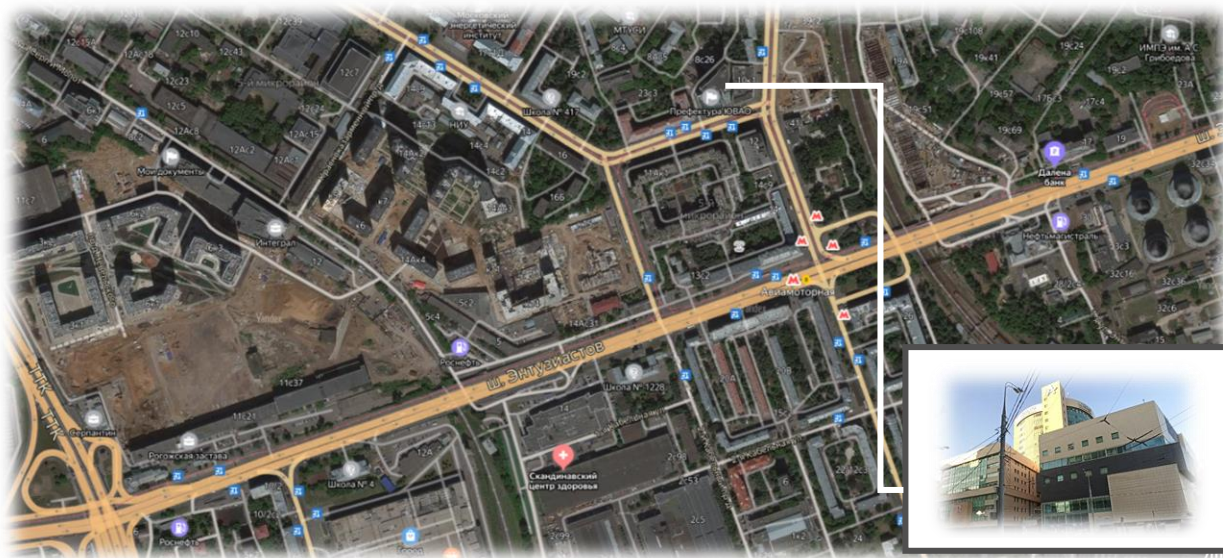
**Рисунок 3.5. Местоположение оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

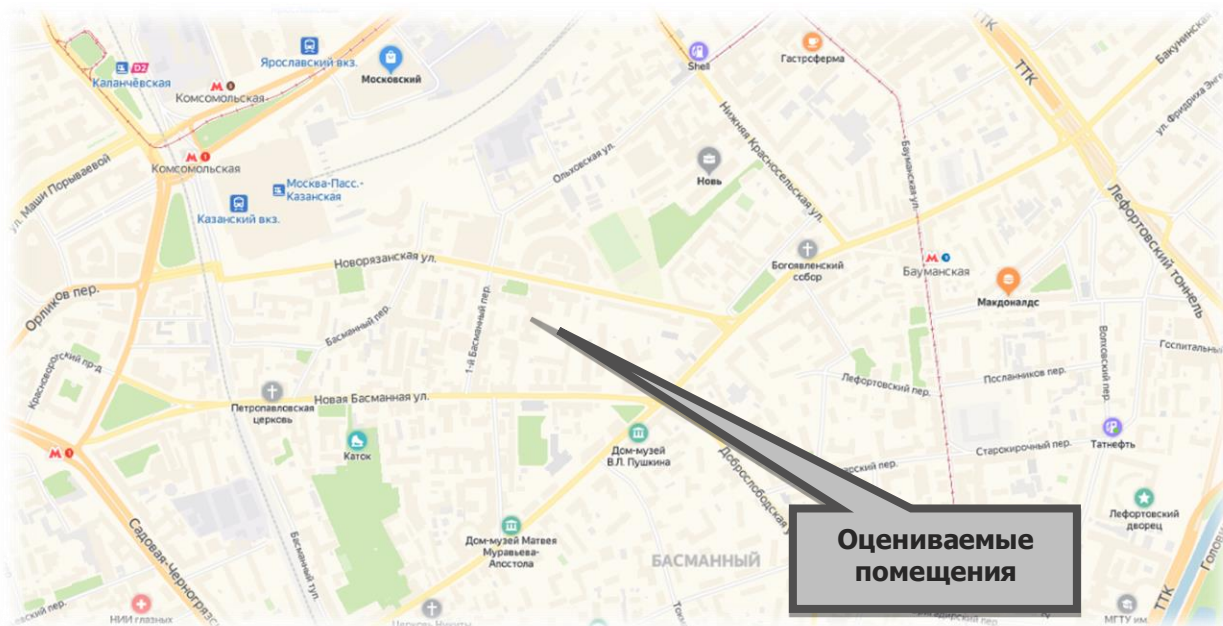


**Рисунок 3.6. Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы (вид со спутника)**



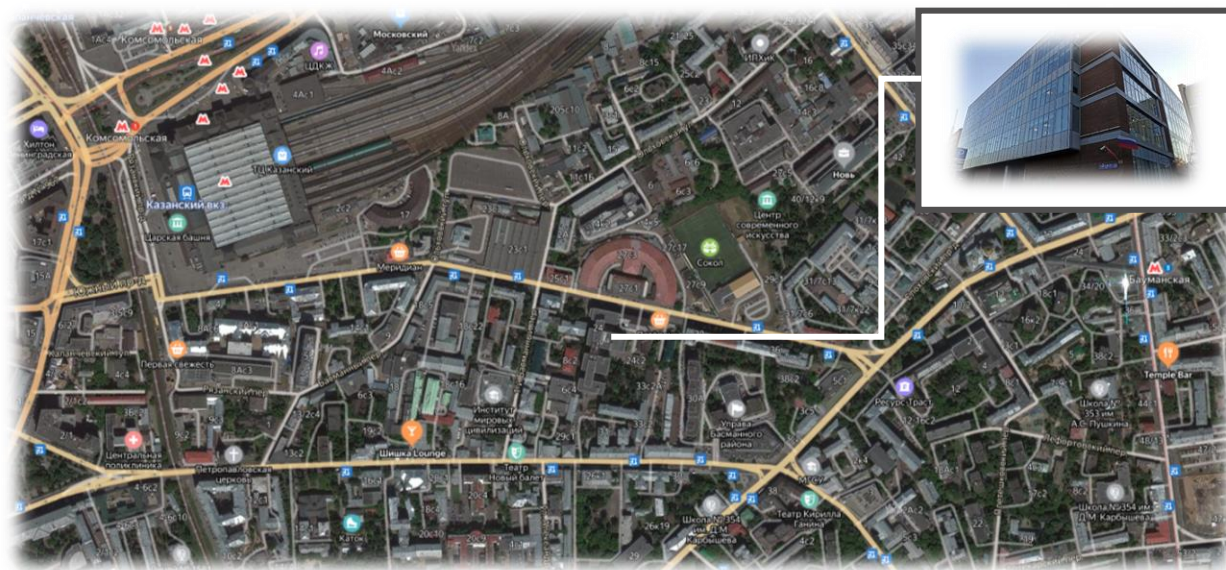
Источник: <http://maps.yandex.ru>

**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 развитая, 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 выше по тексту Отчета (Таблица 3.1);

- копии технической документации на оцениваемые помещения с экспликациями и поэтажными планами;
- справка о балансовой (первоначальной) стоимости объектов недвижимого имущества, исх. №6/н от 24.12.2020 г.;
- справку б/н от 25.12.2020 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание имущества за 2018 г. - 2019 г.;
- 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.

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 таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.4).

Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы<sup>8</sup>, 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.

<sup>8</sup> Анализ рынка объекта оценки приведен в п. 5.4 настоящего Отчета.

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

**Таблица 3.3. Описание физических свойств объекта оценки**

Наименование	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
<b>Общая характеристика здания</b>		
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
<b>Конструктивные характеристики объекта оценки</b>		
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
<b>Объемно-планировочные решения объекта оценки</b>		
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
<b>Функциональное использование площадей объекта оценки</b>		
- 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

Наименование	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24
<b>Внутреннее инженерное оборудование</b>		
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. Москвы<sup>9</sup>, 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.

<sup>9</sup> 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.			
1	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	3 219,1	24.07.2012	23.07.2027	21 186,44	3,70%	4,30%	3,53%	3,70% <sup>10</sup>	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"> <li>• текущий ремонт и поддержание здания (за исключением Помещений) в надлежащем состоянии, уборка, освещение, теплоснабжение, оборудование мест общего пользования;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• предоставление услуг, касающихся общего управления, администрирования, безопасности, содержания и охраны Здания и прилегающей территории;</li> <li>• электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация, организация пропускного режима в Здании, аренда кабельных линий системы связи и кабельных колодцев, эксплуатация межэтажных дверей;</li> <li>• расходы на техническое обслуживание, аварийные работы и ремонт лифтов;</li> <li>• расходы на обслуживание ТП;</li> <li>• расходы на обслуживание узла учетной тепловой энергии;</li> <li>• функционирование в Помещениях систем холодного и горячего водоснабжения, энергоснабжения, водоотведения и отопления, арматуру и сантехническое оборудование.</li> </ul>
2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	5 419,3	30.12.2013	10.12.2028	21 186,44	3,70%	4,30%	3,53%	3,70% <sup>11</sup>	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"> <li>• эксплуатационные расходы Арендодателя на содержание систем жизнеобеспечения Мест общего пользования, обслуживание и эксплуатацию прилегающей территории.</li> </ul>
		705,3	09.09.2014	05.11.2029	11 739,52	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	1	<p>Коммунальные и эксплуатационные расходы не включены в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно.</p>

Источник: данные Заказчика

<sup>10</sup> <https://economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

<sup>11</sup> <https://economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

### 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:

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

где:

**ОСПИ** — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

**X<sub>в</sub>** — хронологический возраст анализируемых объектов;

**H<sub>окос</sub>** — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

**H<sub>ЕНАО</sub>** — 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<sub>MS</sub>, V<sub>окос</sub>, V<sub>ЕНАО</sub>** — 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
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



Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание
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
<b>Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет</b>	<b>40</b>	<b>46</b>

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	10.12.2020 г.	09.12.2020 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е.А. — представитель АО "НЭО Центр"	Крестина Е.А. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель на объекте	Амоскин А.А. — представитель на объекте	—
Текущее использование объекта оценки	Оцениваемые помещения используется в соответствии с функциональным назначением	Оцениваемые помещения используется в соответствии с функциональным назначением
Примечание	<p>В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки представлены в таблице ниже (Таблица 3.7) и в Приложении 6 к Отчету</p> <p>Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также на данных проведенного визуального осмотра</p>	<p>В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки представлены в таблице ниже (Таблица 3.8) и в Приложении 6 к Отчету</p> <p>Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также на данных проведенного визуального осмотра</p>

Источник: данные визуального осмотра

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



Фотография 1. Подъездные пути



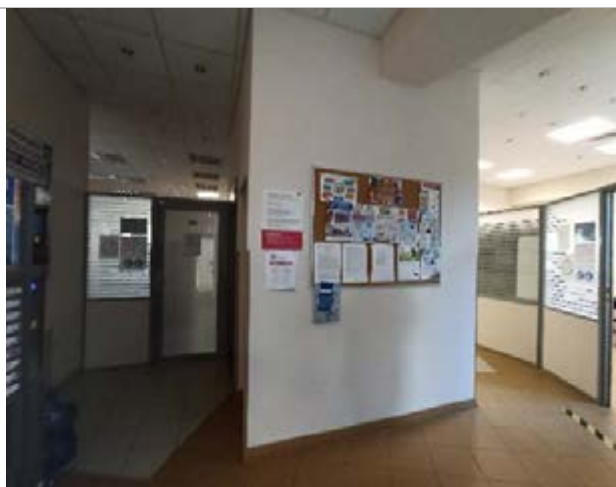
Фотография 2. Внешний вид здания



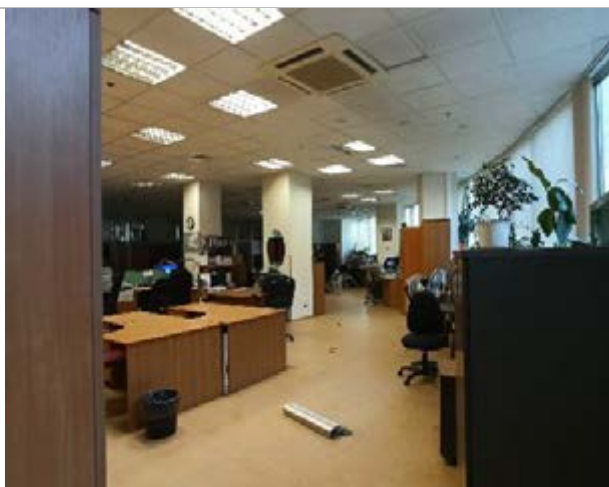
Фотография 3. Внешний вид здания



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



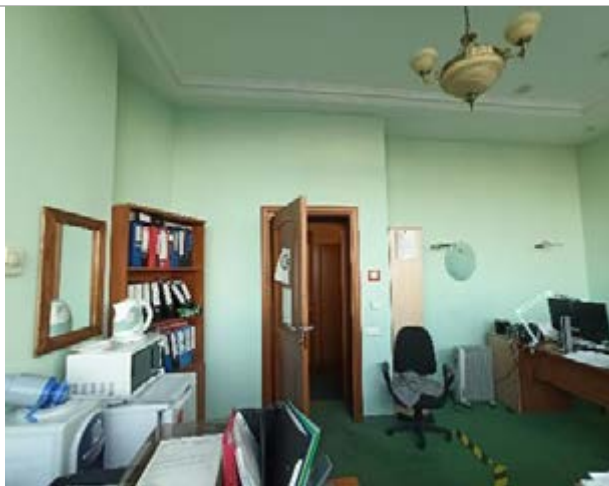
**Фотография 15. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж**



**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**



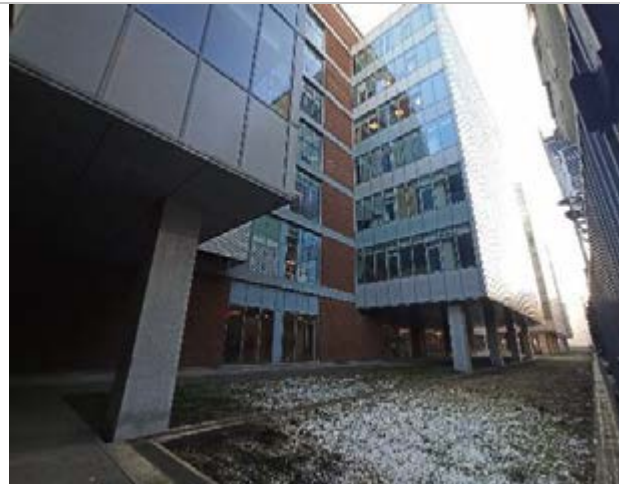
**Фотография 21. Подъездные пути**



**Фотография 22. Внешний вид здания**



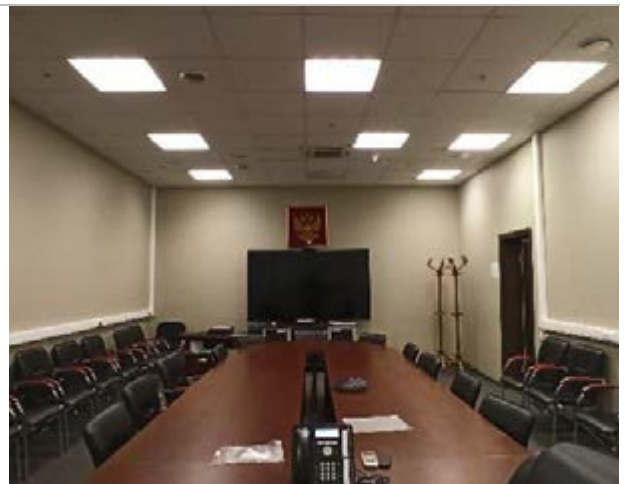
**Фотография 23. Входная группа**



**Фотография 24. Внешний вид здания**



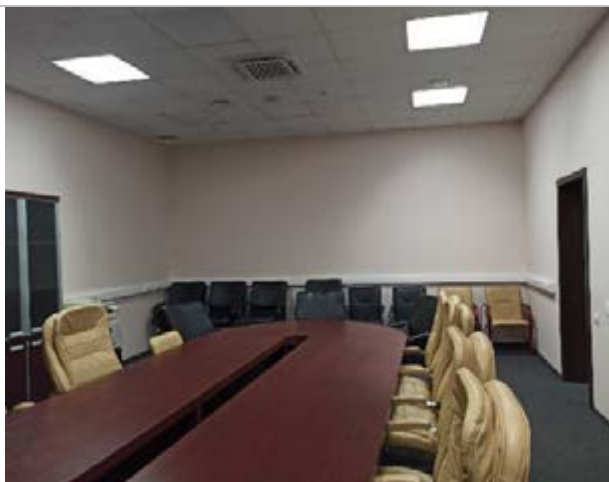
**Фотография 25. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж**



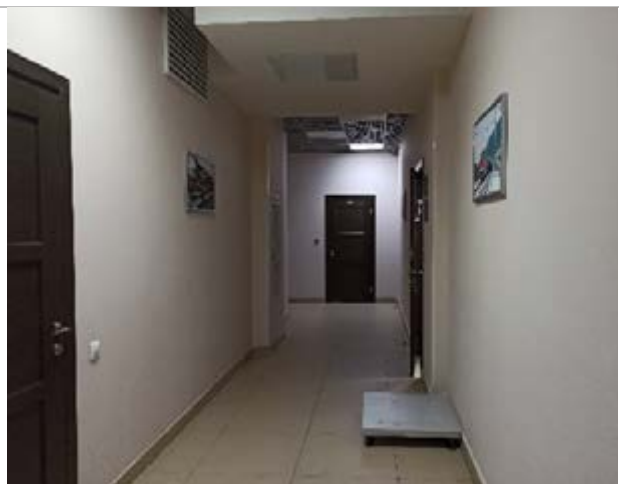
**Фотография 26. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж**



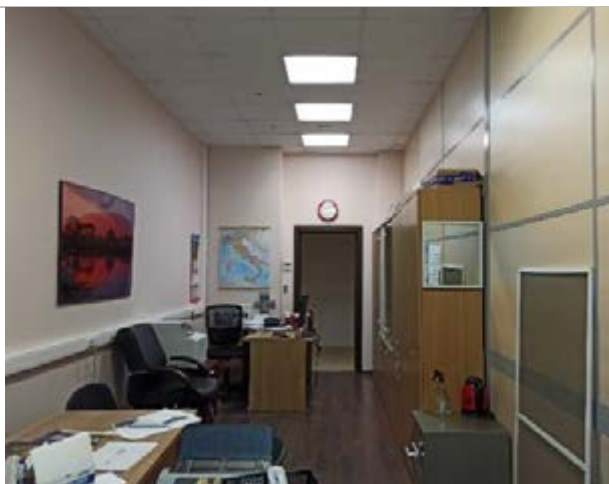
Фотография 27. Внутреннее состояние помещений — 2 этаж



Фотография 28. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



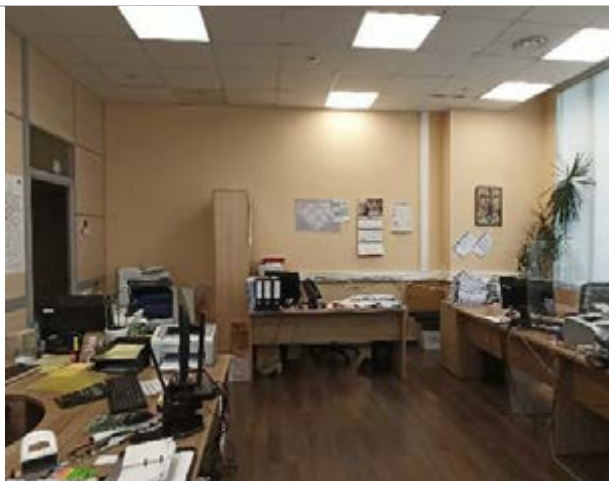
Фотография 29. Внутреннее состояние помещений — 3 этаж



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 банков<sup>12</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации<sup>13</sup> 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 Statrielt<sup>14</sup> срок ликвидности административных (офисных) помещений и зданий варьируется в диапазоне от 4 до 13 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.

<sup>12</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

<sup>13</sup> Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

<sup>14</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-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).

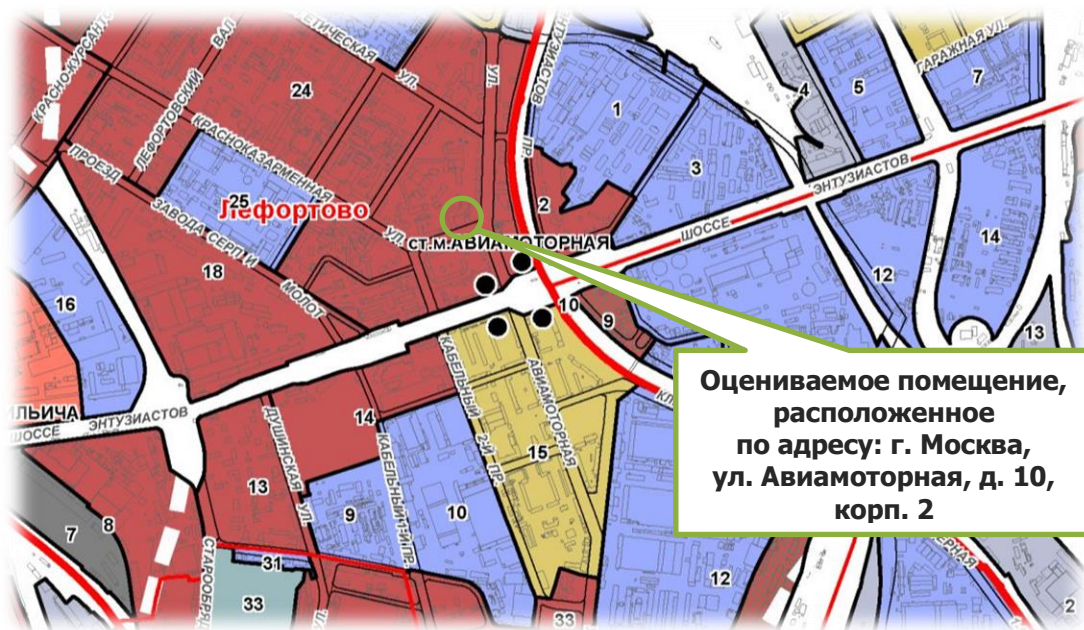
### Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
<b>Юридическая правомочность</b>	<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. 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"> <li>• для объектов общественно-делового значения;</li> <li>• для эксплуатации помещений в здании под административные цели.</li> </ul> <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>
<b>Физическая возможность</b>	<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 для эксплуатации зданий общественно-делового назначения.</p>
<b>Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность</b>	<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>
<b>Вывод</b>	<p><b>Наиболее эффективным использованием земельных участков является их текущее использование. Наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений также является их текущее использование: в качестве помещений офисного назначения</b></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/](http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/)

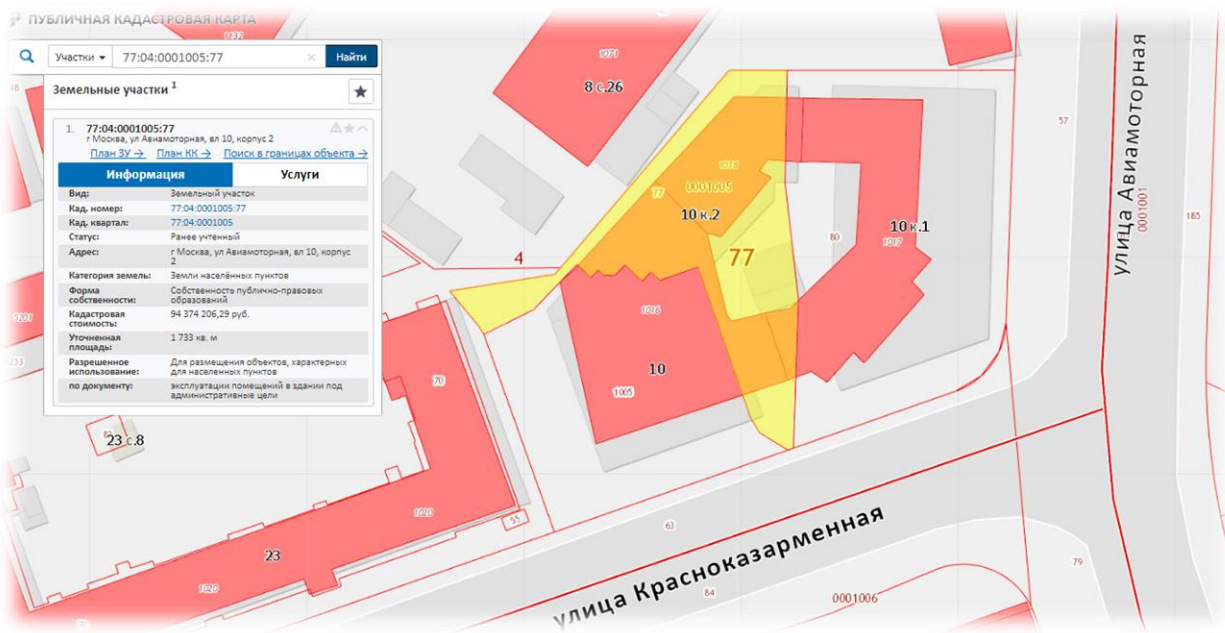
**Рисунок 4.2. Расположение оцениваемых объектов на Генеральном плане г. Москвы**



- 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**
- 

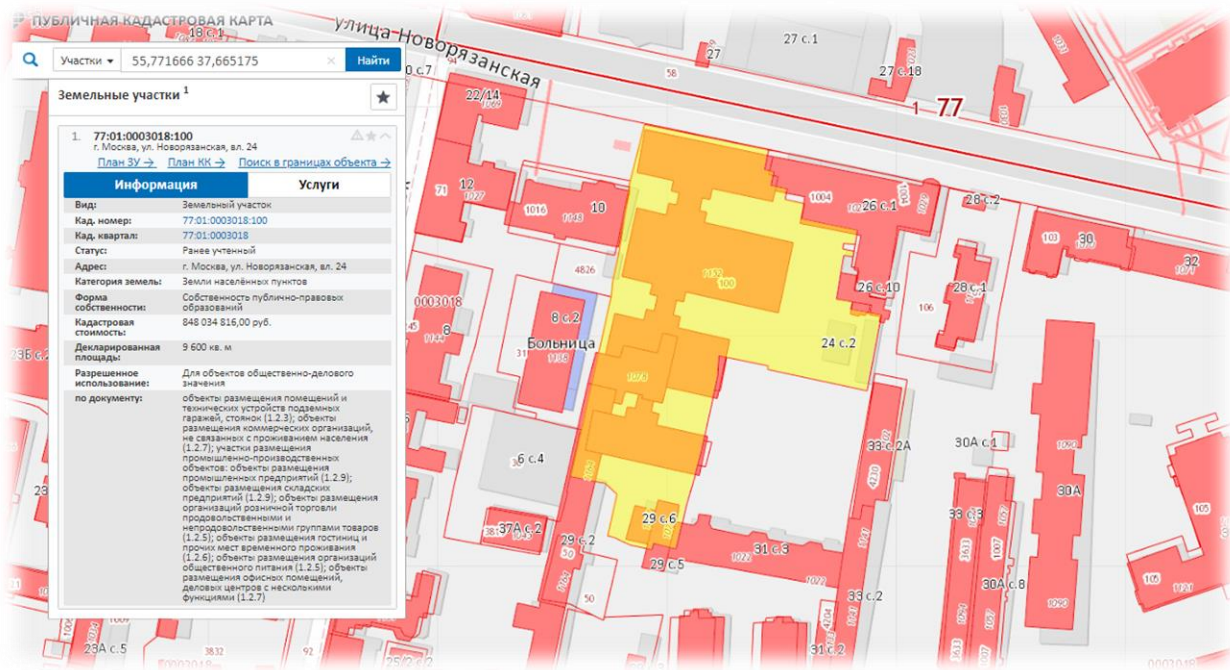
Источник: [http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga\\_2/](http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/)

**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/](http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/)

#### Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки<sup>15</sup>

- Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2019 г. составил 110,046 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2018 г. составил 101,3%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2018 г. — 103,8%. Наибольшее влияние на рост физического объема ВВП оказало увеличение добавленной стоимости добывающих производств, финансовой и страховой, профессиональной, научной и технической деятельности — на 2,0%, 9,4% и 4,6% соответственно. В 2019 г. отмечено увеличение внутреннего конечного спроса: расходы на конечное потребление выросли на 2,4%, валовое накопление — на 3,8%. Индекс физического объема чистого экспорта товаров и услуг сократился на 14,2% за счет роста импорта при сокращении экспорта. По итогам 2019 г. инфляция составила 4,5%.
- Весной 2020 г. происходили события, связанные с ухудшением экономической ситуации в РФ и в мире в условиях принятия государственных ограничительных мер, направленных на предотвращение распространения коронавирусной инфекции и ухудшения эпидемиологической обстановки в стране. Приостановка деятельности наносит ущерб, в частности, приостанавливает рост экономики или приводит к сокращению. Ряд секторов экономики уже пострадал от коронавируса (авиационный, гостиничный, сфера услуг).
- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. наблюдалось улучшение динамики ВВП — спад сократился до 4,3% г/г по сравнению с 4,6% г/г в июле и 6,4% г/г в июне 2020 г. В целом по итогам 8 мес. 2020 г. снижение ВВП оценивается на уровне 3,6% г/г. Снятие карантинных ограничений позитивно отразилось на показателях потребительского рынка. Поддержку восстановлению экономики оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве.
- В августе 2020 г. выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле 2020 г.). Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе 2020 г. ускорилось до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле. В строительном секторе в августе 2020 г. объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне-июле 2020 г. Восстановление в секторе услуг в августе 2020 г. продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее).
- В августе 2020 г. промышленное производство сократилось на 7,2% г/г (по сравнению с -8,0% г/г в июле и -9,4% г/г в июне). Основной вклад в восстановление промышленного производства внес добывающий комплекс (-11,8% г/г в августе после -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках ОПЕК+ с 01.08.2020 г. В обрабатывающей промышленности восстановление выпуска в августе приостановилось (-4,1% г/г после -3,3% г/г в июле), при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос.

<sup>15</sup> Обзор составлен на основании аналитических материалов, размещенных на интернет-сайтах [www.colliers.ru](http://www.colliers.ru), [www.praedium.ru](http://www.praedium.ru), [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru) с использованием статей информационно аналитического бюллетеня Rway

- Темпы роста выпуска легкой промышленности в августе 2020 г. стали отрицательными (-2,4% г/г) после двух месяцев позитивной динамики. Кроме того, возобновилось падение производства легковых автомобилей (-30,0% г/г после +3,9% г/г в июле). Вместе с тем сохранялся устойчивый рост в пищевой и химической отрасли (2,2% г/г и 6,6% г/г соответственно). По оценке Минэкономразвития России, ухудшение динамики в отраслях обрабатывающей промышленности в августе 2020 г. носит компенсационный характер после достаточно быстрого восстановления в предшествующие три месяца, обусловленного эффектом отложенного спроса, сформировавшегося за период "нерабочих дней", который в настоящее время близок к исчерпанию.
- В августе 2020 г. инфляция составила до 3,6% г/г (3,4% в июле). Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в 2019 г., сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за январь–июль 2020 г. составил 185,4 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 23,3%. Импорт товаров за январь–июль 2020 г. составил 126,0 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 7,7%. Положительное сальдо торгового баланса за январь–июль 2020 г. сложилось на уровне 59,4 млрд долл. США, что на 45,7 млрд долл. США меньше чем за период январь–июль 2019 г.
- По состоянию на 30.09.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 23,7% по сравнению с 30.09.2019 г. до 79,6845 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 32,3% до 93,0237 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.
- Средний курс доллара и евро за январь–сентябрь 2020 г. составил 70,9061 руб. за долл. США и 79,9164 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals в январе-сентябре 2020 г. сложилась в размере 40,84 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 64,15 долл. США за баррель. В июне 2020 г. средняя цена на нефть марки Urals составила 40,91 долл. США за баррель, что в 1,5 ниже, чем в том же месяце в 2019 г. (61,06 долл. США за баррель).
- После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 30.09.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%.
- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки происходит изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

**Предпосылки развития экономики с учетом влияния текущей ситуации с распространением пандемии коронавирусной инфекции:**

- По данным Банка России, нормализация ситуации в экономике будет происходить постепенно. Потребуется время, чтобы восстановить бизнес-процессы, логистические и производственные цепочки, компенсировать произошедшие потери в прибылях и доходах, нарастить резервы и сбережения, в той или иной мере использованные во 2 квартале 2020 г. Это наряду с неопределенностью развития внешних условий будет сдерживать производственную, инвестиционную, потребительскую активность. В этих условиях ВВП снизится на 4,5–5,5% в 2020 г. по сравнению с 2019 г. В дальнейшем прогнозируется восстановительный рост российской экономики на 3,5–4,5% в 2021 г. и 2,5–3,5% в 2022 г. Вклад в рост ВВП будет вносить и продолжение реализации национальных проектов. При этом в базовый прогноз закладываются только уже принятые меры бюджетной поддержки (до 24.07.2020 г.).
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ в целом в 2020 г. ожидается снижение ВВП на 4,0%. Нижняя точка спада российской экономики в 2020 г. пришлась на 2 квартал 2020 г.

В июне 2020 г. по мере частичной отмены карантинных мер и открытия производств российская экономика начала расти. Несмотря на появление новых очагов коронавируса в мире базовый прогноз не предполагает новой мощной второй волны заболеваний и карантинных мер, останавливающих экономическую деятельность. По итогам 2020 г. наибольший вклад в снижение ВВП внесет сфера услуг (-14,3% в 2020 г.), после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках ОПЕК+ с 01.08.2020 г., в секторе обрабатывающей промышленности ожидается спад на 2,3%, строительстве — на 1,0%, розничной торговле — на 4,4%. Реальные располагаемые доходы населения сократятся на 4,1% относительно 2019 г.

- Эксперты Института "Центр развития" НИУ ВШЭ ожидают снижение ВВП в 2020 г. на 4,2%. При этом рост индекса потребительских цен в 2020 г. ожидается на уровне 3,8%.
- По прогнозу Банка России, в условиях смягчения денежно-кредитной политики инфляция в среднем за год будет в интервале 3,1–3,3% в 2020 г. и в дальнейшем стабилизируется вблизи 4%.
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ темп роста инфляции на конец 2020 г. прогнозируется на уровне 3,9%, в 2021 г. показатель снизится до 3,8%.
- Банком России в прогноз заложен консервативный взгляд по ценам на нефть, особенно в 2020 г. Прогнозная среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2020 г. составит 38 долл. США за баррель. Далее на прогнозном горизонте ожидается постепенный рост цен на нефть до 45 долл. США за баррель в 2022 г. по мере восстановления мирового спроса и снижения запасов.
- По данным Института "Центр развития" НИУ ВШЭ прогнозная среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2020 г. составит 41,1 долл. за баррель. Глубокое падение цен на нефть привело к заметному росту девальвационных ожиданий, к концу года рубль немного укрепится и курс составит 72,7 руб. за долл. США.
- Прогноз Института ВЭБ.РФ предполагает цену на нефть на уровне 41 долл. за баррель по итогам 2020 г., что значительно ниже докризисных значений. Рост цен в дальнейшем будет сдерживать возобновление добычи на новых месторождениях в странах, которые вынуждены были их заморозить на время пандемии, а также в странах, пострадавших от санкций и войн. Чем сильнее будет рост цен на нефть в конце 2020 г. и в 2021 г., тем выше вероятность того, что рынок выйдет из равновесия и в 2022–2023 гг. цены вновь снизятся.
- Среднегодовой курс доллара на 2020 г. по данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ прогнозируется на уровне 71,0 руб. за долл. США, в 2021 г. — 70,1 руб. за долл. США.

## 5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2020 г.<sup>16</sup>

### 5.2.1. Основные положения

В III квартале 2020 г. на фоне практически полностью снятых ограничительных мер наблюдалось постепенное восстановление производственной и деловой активности. Тем не менее ограничения в I полугодии 2020 г. оказались достаточно серьезными для социально-экономической сферы, и практически все сегменты недвижимости до сих пор испытывают их негативное влияние.

За период июль – сентябрь стоимость доллара выросла практически на 10 руб. – до отметки 79,7 руб. за долл. США ввиду усиления геополитических рисков и последующих санкций, а также угрозы наступления второй волны коронавируса. Несмотря на то, что в конце квартала статистика по числу заболевших увеличилась, введение новых ограничительных мер для экономики, по словам властей, не рассматривается. В конце сентября Минэкономразвития РФ представил среднесрочный прогноз социальноэкономического развития Российской Федерации до 2023 г., согласно базовому сценарию которого в конце года курс должен стабилизироваться до 71,2 руб. за долл. США.

<sup>16</sup> Составлено с использованием ресурсов: [https://yandex.ru/turbo/ng.ru/s/economics/2020-10-06/1\\_7982\\_economics.html](https://yandex.ru/turbo/ng.ru/s/economics/2020-10-06/1_7982_economics.html); <https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/obem-investicionnykh-sdelok-na-rossiiskom-rynke-nedvizhimosti-za-3-i-kvartal-2020/>; [https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview\\_StPetersburg-H1-2020\\_RUS](https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview_StPetersburg-H1-2020_RUS)

Согласно первой оценке Росстата, во втором квартале реальный ВВП снизился на 8% в годовом соотношении, что должно быть минимальным квартальным показателем в этом году. При отсутствии дополнительных негативных факторов и ограничительных мер в 2020 г. спад экономики, согласно базовому сценарию прогноза Минэкономразвития, составит -3,9% с ожидаемым восстановлением в 2021 г., рост реального ВВП в следующем году ожидается на уровне 3,3%. Экономику в целом на текущий момент поддерживает низкая ключевая ставка: в июле Центральный банк РФ принял решение в третий раз в этом году снизить ее до уровня 4,25%, но при этом не стал дальше снижать ее в сентябре ввиду усиления проинфляционных факторов в краткосрочной перспективе.

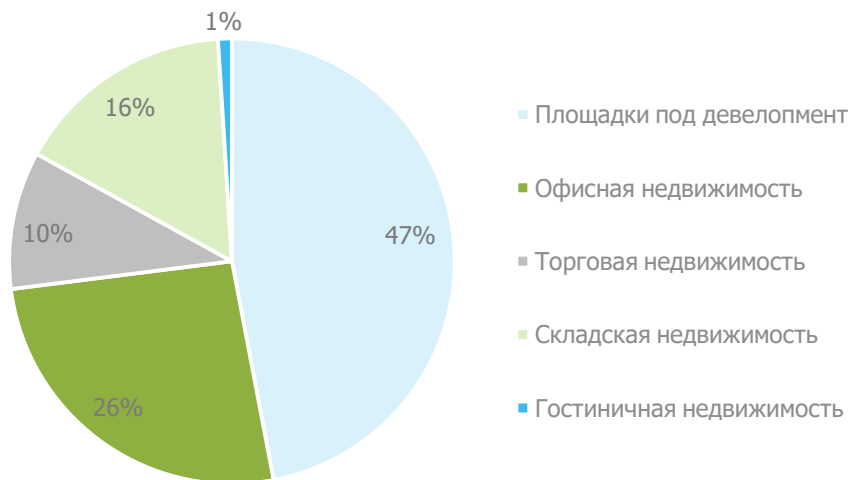
Индекс потребительских цен в конце года, по прогнозам ЦБ РФ, составит 3,7–4,2%, затем немного снизится – до 3,5–4,0% в 2021 г. и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем. Схожие цифры дает Минэкономразвития – 3,8% в 2020 г. и 3,7% в 2021 г.

На конец III квартала 2020 г. кредитный рейтинг России, по мнению ключевых рейтинговых агентств, остался без изменений: S&P Global Ratings (S&P) – на уровне BBB- со стабильным прогнозом, Moody's – Baa3 со стабильным прогнозом, Fitch – BBB также со стабильным прогнозом.

Общий объем сделок, закрытых в I–III кварталах, сократился на 5% и составил 168 млрд руб. При этом важно отметить, что объем сделок, закрытых в III квартале, оказался больше вложений того же периода 2019 г. на 30%. Рост объемов инвестиций в июле – сентябре пока нельзя назвать показателем полного восстановления рынка инвестиций в недвижимость России. В этот период рынок почувствовал себя лучше за счет отсутствия внешних негативных факторов и практически полного снятия ограничительных мер после пандемии, а также того фактора, что в этот период завершались сделки, которые находились в процессе подготовки еще до наступления кризиса. Ожидания второй и третьей волны коронавируса, а также сохраняющаяся неопределенность влияют на решение отдельных инвесторов отложить приобретение объектов, что сказывается на совокупном показателе.

Лидером по росту доли и объемов инвестированных средств стали склады – 16% в I–III кв. 2020 г. против 3% годом ранее. В абсолютном значении вложения в первые девять месяцев года в данный сегмент увеличились более чем в 5 раз и составили 26,6 млрд руб., что оказалось больше годовых объемов инвестиций в склады 2014–2019 гг. В период коронакризиса данный сегмент показал себя достаточно устойчивым, что оказалось важным фактором для привлечения инвесторов в сектор. Более того, все больше инвестиционных фондов думает о диверсификации своего портфеля за счет приобретения современных складских комплексов с качественными арендаторами, дающими стабильный арендный доход. Следовательно, можно ожидать дальнейшего роста интереса к складскому сегменту. Несмотря на достаточно высокие для кризисного рынка объемы инвестиций, доля офисного сегмента в общей структуре в I–III кв. 2020 г. снизилась с 31% до 26% г/г. Интерес инвесторов к наиболее пострадавшим от пандемии отраслям (гостиничным и торговым объектам) также ожидаемо снизился – с 10% до 1% и с 13% до 10% соответственно. Помимо традиционных сегментов коммерческой недвижимости, активный спрос предъявляется на площадки под девелопмент: их доля в общей структуре инвестиций I–III кварталов составила 47% против 29% годом ранее. Основной объем сделок в этом сегменте пришелся на I полугодие.

Рисунок 5.1. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: Knight Frank Research

Значительных изменений в географическом распределении инвестиций в I–III кварталах 2020 г. не наблюдалось. Доля Москвы выросла на 7 п. п. – до 83%, а Санкт-Петербурга, напротив, уменьшилась до 12%, что связано с большим объемом инвестированных средств в активы Северной столицы в 2019 г. и покупкой крупных торговых объектов. Доля инвестиций в регионы России снизилась на 2 п. п. – до 5%.

Наибольшая доля средств, инвестированных в площадки под строительство недвижимых объектов, обуславливает лидерство девелоперов в структуре спроса по профилю инвестора: 55% против 32% годом ранее. На инвестиционные компании пришлось 32%, что на 15 п. п. меньше, чем в аналогичном периоде 2019 г. Профильные инвесторы в недвижимость, хоть и начали демонстрировать возрождающийся интерес, пока что не достигли темпов прошлого года, а заняли выжидательную позицию, наблюдая за изменениями рынка. Вероятно, в конце года именно эта группа покупателей будет формировать отложенный спрос. Существенно снизилась доля банков – с 11% до 1%, а государство на рынке инвестиций в недвижимость в данном периоде 2020 г. вовсе не проявляло никакой активности. Тем не менее выросла активность конечных пользователей в заключении сделок: их доля в общем инвестиционном объеме за год увеличилась на 7 п. п. – до 12%. Особую роль в этом сыграли покупатели офисных и складских объектов.

Пандемия коронавируса и ситуация с ОПЕК в начале года, планируемый к введению 15%-й налог на доходы иностранных лиц, выводимые за границу, а также волатильность рубля оказали негативное влияние на активность иностранных инвесторов в первые девять месяцев года – доля их вложений в российские активы оказалась невысокой. Объем зарубежных вложений сократился более чем в 2 раза по сравнению с инвестициями аналогичного периода предыдущего года и составил около 13 млрд руб. – порядка 8% общего инвестиционного объема против 15% годом ранее. Тем не менее постепенное восстановление экономики в мире после кризиса привело к тому, что в третьем квартале объем инвестиций иностранных игроков составил более 9 млрд руб. и оказался в 2,5 раза больше, чем совокупный объем зарубежных вложений в I полугодии 2020 г., в основном за счет заинтересованности зарубежных инвесторов в складских и офисных объектах. Вместе с тем при наличии угрозы санкций и геополитической неопределенности иностранные игроки вновь могут занять выжидательную позицию при заключении сделок на российском рынке недвижимости.

На фоне роста интереса инвесторов к складскому сегменту ставки капитализации на премиальные складские активы снизились на 0,75 п. п. и сейчас находятся в диапазоне 10,0–11,0%. При этом ставки капитализации на офисные объекты не изменились, диапазон для премиальных объектов остался на уровне 9–10%, а для торговых объектов верхняя граница увеличилась на 0,5 п. п. и актуальный диапазон составляет 9,5–11,0%.



**Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости**

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

Источник: Knight Frank Research

Достаточно значимое снижение ставок капитализации на складские активы в III квартале обусловлено серьезным повышением интереса инвесторов к данным активам. В период коронакризиса сегмент показал себя очень устойчивым и в силу своей функциональных характеристик стал важным элементом перераспределения товаров в экономике. Прошедшие ограничения лишней раз показали важность наличия современных складских комплексов, которые позволяют оперативно реагировать на вызовы и перераспределять товарные потоки. Большинство крупных арендаторов не только не сократили свои складские площади, а дополнительно увеличили их. Денежные потоки от аренды в складских комплексах не просели в отличие от офисных и торговых сегментов. Такая стабильность оказалась важным фактором для привлечения инвесторов в сектор, что мы и наблюдали.

Более того, доступность банковского финансирования, несмотря на текущую ситуацию на рынках недвижимости и в экономике, растет: банки готовы выделять средства под ликвидные проекты даже в текущих условиях, что поддерживает сохранение инвестиционной динамики на относительно высоком уровне. Принятое Центральным банком РФ в сентябре решение сохранить ключевую ставку на историческом минимуме 4,25% и, как результат, снижение стоимости финансирования может поддержать активность инвесторов и способствовать дальнейшему закрытию сделок в более устойчивых складском и офисном сегментах. Также стоит отметить, что интерес инвесторов во всем мире сфокусирован сейчас на складских активах как на неотъемлемой и стабильной части бизнеса.

Офисный сегмент в период пандемии чувствовал себя хуже, чем складской, но тем не менее можно было наблюдать закрытие сделок с офисными активами, и в целом сегмент оставался достаточно устойчивым. Спрос на активы торгового сегмента ограничен неопределенностью этого направления недвижимости, данные объекты готовы продавать дешевле в силу высокого риска для инвесторов.

На текущий момент все больше инвестиционных фондов думает о диверсификации своего портфеля за счет приобретения современных складских комплексов с качественными арендаторами, генерирующими стабильный арендный доход. Так, в третьем квартале одной из крупнейших сделок в складском сегменте стало приобретение фондом "Сбербанк – арендный бизнес 3" индустриального парка "PNK Парк Вешки": сумма сделки достигла 9–10 млрд руб. Также стоит отметить приобретение компанией PLT, куда входят РФПИ, арабская Mubadala Investment Company и ряд ближневосточных инвестиционных фондов, логистического парка "Север-1" за 7–8 млрд руб. В целом на рынке наблюдается рост активности российских инвестиционных фондов различного масштаба: совокупная доля сделок, закрытых в III квартале с такими российскими участниками, как АКТИВО, "Сбербанк Управление Активами", УК "АльфаКапитал", составила порядка 22% совокупного инвестиционного объема.

## 5.2.2. Выводы

- В III квартале 2020 г. наблюдалось постепенное восстановление производственной и деловой активности. Тем не менее ограничения в I полугодии 2020 г. оказались достаточно серьезными для социально-экономической сферы, и практически все сегменты недвижимости до сих пор испытывают их негативное влияние.
- Общий объем сделок, закрытых в I–III кварталах, сократился на 5% и составил 168 млрд руб. Объем сделок, закрытых в III квартале, оказался больше вложений того же периода 2019 г. на 30%. Рост объемов инвестиций в июле – сентябре пока нельзя назвать показателем полного восстановления рынка инвестиций в недвижимость России.
- Лидером по росту доли и объемов инвестированных средств стали склады – 16% в I–III кв. 2020 г. против 3% годом ранее. В абсолютном значении вложения в первые девять месяцев года в данный сегмент увеличились более чем в 5 раз и составили 26,6 млрд руб. Доля офисного сегмента в общей структуре в I–III кв. 2020 г. снизилась с 31% до 26% г/г. Интерес инвесторов

к наиболее пострадавшим от пандемии отраслям (гостиничным и торговым объектам) также ожидаемо снизился – с 10% до 1% и с 13% до 10% соответственно. Спрос предъявляется также на площадки под девелопмент: их доля в общей структуре инвестиций I–III кварталов составила 47% против 29% годом ранее. Основной объем сделок в этом сегменте пришелся на I полугодие.

- Доля Москвы выросла на 7 п. п. – до 83%, а Санкт-Петербурга, напротив, уменьшилась до 12%, что связано с большим объемом инвестированных средств в активы Северной столицы в 2019 г. и покупкой крупных торговых объектов. Доля инвестиций в регионы России снизилась на 2 п. п. – до 5%.

Ставки капитализации на премиальные складские активы снизились на 0,75 п. п. и сейчас находятся в диапазоне 10,0–11,0%. При этом ставки капитализации на офисные объекты не изменились, диапазон для премиальных объектов остался на уровне 9–10%, а для торговых объектов верхняя граница увеличилась на 0,5 п. п. и актуальный диапазон составляет 9,5–11,0%.

### 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.<sup>17</sup>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:<sup>18</sup>

- 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.

---

<sup>17</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

<sup>18</sup> [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

**Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, 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](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

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

## 5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2020 г.<sup>19</sup>

### 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	-10,00%/11,11%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская области". Нижний Новгород, 2020 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	–
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-6,00%/-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	-21,60%/15,29%	Данные открытых источников ( <a href="https://fortexgroup.ru/">https://fortexgroup.ru/</a> )
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/1-ая линия (внутриквартально)/2-ая линия	-16,00%/19,05%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
10	Класс офисных помещений	A / B+ / B / B- / C	-19,32%/24,17%	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	-26,12%/10,27%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1-ый этаж/выше 2-го	-0,20%/2,25%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт

<sup>19</sup> <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-office-2020>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
12	Наличие (отсутствие) парковки	Без парковки/Стихийная парковка/Наземный паркинг/Подземный паркинг	-18,02%/21,98%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
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	-12 117 руб./ 12 117 руб.	Данные открытых источников ( <a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a> \$ <a href="https://moscowremontnik.info/">https://moscowremontnik.info/</a> \$ <a href="https://remont-b.ru/prajs-list/">https://remont-b.ru/prajs-list/</a> )

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

## 5.4.2. Классификация офисной недвижимости

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

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

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

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

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

Критерии классификации:

- назначение объектов (принятые названия);
- возраст здания;
- расположение;
- конструктивные решения;
- планировочные решения;

- архитектура и отделка;
- инженерия;
- инфраструктура и сервис;
- парковка;
- управление зданием.

**Таблица 5.4. Классификация офисных помещений**

Класс А	Класс В+	Класс В-
<b>1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ</b>		
1.1. Центральная система управления зданием		
Обязательный	Факультативный	Неприменим
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования	
Обязательный	Обязательный	Факультативный
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22–23°C +/-1°C, осуществлять воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 куб. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
Обязательный	Рекомендация	Неприменим
1.4. Современная система пожарной безопасности		
Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок		Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей
Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифта — не более 30 секунд		
Факультативный	Неприменим	Неприменим
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)		Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: система электронных пропусков
Обязательный	Обязательный	Обязательный
<b>2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ</b>		
2.1. Высота потолка "в чистоте" 2,7–2,8 м и выше		
Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6 x 6 м		Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания
Обязательный	Обязательный	Факультативный
Рекомендация: расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1 000 кв. м с шагом колонн 8 x 8 или 9 x 9 м считается более эффективной		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна — не более 18–20 м. Глубина этажа от окна до "ядра" — не более 9–10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами — не более 12 м		
Факультативный	Факультативный	Факультативный
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь — не более 12%		
Коэффициент потерь = 1 - ((полезная площадь/арендуемая площадь) * 100%)		
Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		
Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/кв. м и более		
обязательный	Факультативный	Факультативный
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада
Обязательный	Обязательный	Обязательный
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
Обязательный*	Неприменим	Неприменим
* Данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года		
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон		
Факультативный	Факультативный	Факультативный
<b>3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ</b>		
3.1. Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
Обязательный	Факультативный	Неприменим
3.2. Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т. е. местоположение здания в 10–15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
Обязательный	Факультативный	Факультативный
<b>4. ПАРКОВКА</b>		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка		Организованная охраняемая парковка
Обязательный	Обязательный	Обязательный
Рекомендация: удобный въезд на территорию парковки		Рекомендация: подземная парковка для вновь построенных зданий

Класс А	Класс В+	Класс В-
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
Обеспеченность парковочными местами: внутри Садового кольца — не менее чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100); между Садовым кольцом и ТТК — не менее чем 1/80 кв. м; между ТТК и 10 км до МКАД — не менее чем 1/60 кв. м; далее в сторону области — 1/30–1/40 кв. м и более		
Факультативный	Факультативный	Факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)		
Обязательный	Неприменим	Не применим
5.2. Прозрачная структура собственности		
Факультативный	Факультативный	Факультативный
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее 2 независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшена, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
Факультативный	Факультативный	Неприменим
6.4. Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
Обязательный	Обязательный	Обязательный

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
<b>г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2</b>		
Официальный сайт БЦ "Авиа-Плаза"	А	<a href="http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/">http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/</a>
ООО "Офислорд" (Of.ru)	А	<a href="https://of.ru/bc/84">https://of.ru/bc/84</a>
Morrow Group	А	<a href="https://morrowgroup.ru/biznescentr/avia-plaza/">https://morrowgroup.ru/biznescentr/avia-plaza/</a>
<b>г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24</b>		
ООО "Офислорд" (Of.ru)	В+	<a href="https://of.ru/bc/444">https://of.ru/bc/444</a>
ООО "Университет Мегполис"	В+	<a href="https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya_ulitsa_24_b26478.htm">https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya_ulitsa_24_b26478.htm</a>
Компания Praedium	В+	<a href="https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskv_a-52/">https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskv_a-52/</a>
База коммерческой недвижимости Comrent	В+	<a href="https://comrent.ru/building/card/107208">https://comrent.ru/building/card/107208</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

### 5.4.3. Общая ситуация

Режим удаленной работы и ограничительные меры в связи с коронавирусом стали причиной того, что многие компаний заняли выжидательную позицию, и это привело к снижению объема сделок в прошлом квартале. В июле — сентябре активность частично восстановилась, однако вторая волна коронавируса и связанных с ним ограничений может серьезно повлиять на итоги года.

В настоящий момент не наблюдается какого-то значительного снижения ставок аренды. Собственники имеют запас прочности и надеются на стабилизацию ситуации с пандемией. В том числе потому, что в начале года, на старте развития ситуации, рынок Москвы был сбалансирован с точки зрения спроса и предложения и демонстрировал низкий уровень вакантности и постепенный рост ставок.

Тенденция по оптимизации затрат на содержание офиса будет расти. В то же время дополнительную привлекательность и стимул для развития получили операторы гибких офисных пространств — в условиях необходимости сохранять проектные рабочие команды и оперативно реагировать на изменения в требуемом объеме офисов со стороны корпоративных клиентов, именно гибкие офисы получают определенное преимущество при формировании стратегии развития компании. Основные индикаторы рынка офисной недвижимости Москвы представлены в таблице ниже.

**Таблица 5.6. Основные индикаторы рынка**

Свод основных показателей рынка	Класс	1-2 кв. 2020	1-3 кв. 2020
Общий объем предложения качественных площадей, млн. кв. м		18,78	18,84
в том числе:	Класс А	4,41	4,36
	Класс В +/-	14,37	14,4
Объем ввода, тыс. кв. м		60,9	115,2
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м		514	887
Доля вакантных площадей, %		6,0	7,25
в том числе:	Класс А	9,6	9,8
	Класс В +/-	4,9	6,5
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./кв. м/год		18 727	18 946
в том числе:	Класс А	25 388	26 611
	Класс В +/-	14 751	15 277

Источник: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-office-2020>

#### 5.4.4. Предложение

В III квартале 2020 г. объем качественного офисного предложения увеличился на 54,3 тыс. кв. м и представлен тремя бизнес-центрами классов А и В+. Более половины нового предложения сформировано за счет ввода бизнес-центра класса А "ВТБ Арена Парк" арендопригодной площадью 29 тыс. кв. м. Суммарный объем ввода за январь — сентябрь 2020 г. составил 115,2 тыс. кв. м, что почти в два раза меньше результатов аналогичного периода 2019 г. Прогнозируемые объемы годового ввода офисных площадей колеблются на уровне 340–370 тыс. кв. м, однако аналитики не исключают дальнейшую корректировку сроков ввода новых бизнес-центров и перенос их открытия на 2021 г.

Уровень вакантности в III квартале 2020 г. продолжил расти. На конец сентября вакантность в классе А увеличилась до 9,8%, в классе В +/- до 6,5%. Особенностью последних шести месяцев остается рост числа нового предложения в объектах, не экспонировавшихся на рынке уже несколько лет как в центральных субрынках Москвы, так и за их пределами. В отличие от II квартала 2020 г., когда прирост вакансии наблюдался в первую очередь между ТТК и ЧТК, в анализируемом периоде основной рост вакантности пришелся уже на более центральные радиусы. Так, по итогам III квартала наибольший прирост вакантных площадей зафиксирован между Садовым и Бульварным кольцами (+2,3 п.п.), а также между Садовым кольцом и ТТК (+1,8 п.п.).

Рынок субаренды продолжает расти. По экспертным оценкам, объем предлагаемых в субаренду площадей на рынке колеблется в диапазоне 200–300 тыс. кв. м.

#### 5.4.5. Спрос

После периода карантина и снижения бизнес активности весной и в начале лета III квартал 2020 г. продемонстрировал небольшой рост активности. Объем сделок аренды и покупки в III квартале 2020 г. достиг 373 тыс. кв. м, что на 40% выше результата II квартала. Суммарный объем сделок за январь — сентябрь 2020 г. составил 887 тыс. кв. м, при этом спрос между зданиями класса А и класса В +/- распределился практически поровну (52% и 48%). Объем чистого поглощения на рынке с начала года показывает отрицательные значения — -185 тыс. кв. м. Примечательно также и то, что в течение III квартала число крупных сделок аренды (от 5 000 кв. м) существенно уменьшилось. Если в январе — сентябре 2019 г. на рынке было закрыто 18 сделок аренды, то по итогам первых трех кварталов 2020 г. на рынке было закрыто не более 10 сделок по аренде новых офисных площадей (без учета пересогласований).



**Таблица 5.7. Крупнейшие сделки на офисном рынке**

Компания	БЦ	Адрес	Класс	Тип сделки	Площадь сделки, кв. м
Tinkoff Bank	AFI Square	Грузинский Вал ул., д. 11	A	Аренда	77 840
"Почта России"	"ВЭБ Арена"	3-я Песчаная ул., д. 2А	В+	Аренда	35 730
ПАО "Алроса"	БЦ Tower	Севастопольский пр-т, д. 28	В+	Покупка	29 420
"Альфа Страхование"	"Парк Легенд"	Автозаводская ул., д. 23	В+	Покупка	27 740
Spacе 1	"Новый Балчуг"	Садовническая ул., д. 9	A	Аренда	11 600
"Агентство страхования вкладов"	"АFI на Павелецкой"	Павелецкая наб., д. 8	В+	Аренда	11 500
"Росатом"	"Сириус-Парк"	Каширское ш., д. 3	В+	Аренда	11 450
Novartis	Alcon II	Ленинградский пр-т, д. 70	A	Аренда	7 620
Royal Dutch Shell	White Gardens	Лесная ул., д. 7, 9	A	Аренда	5 870

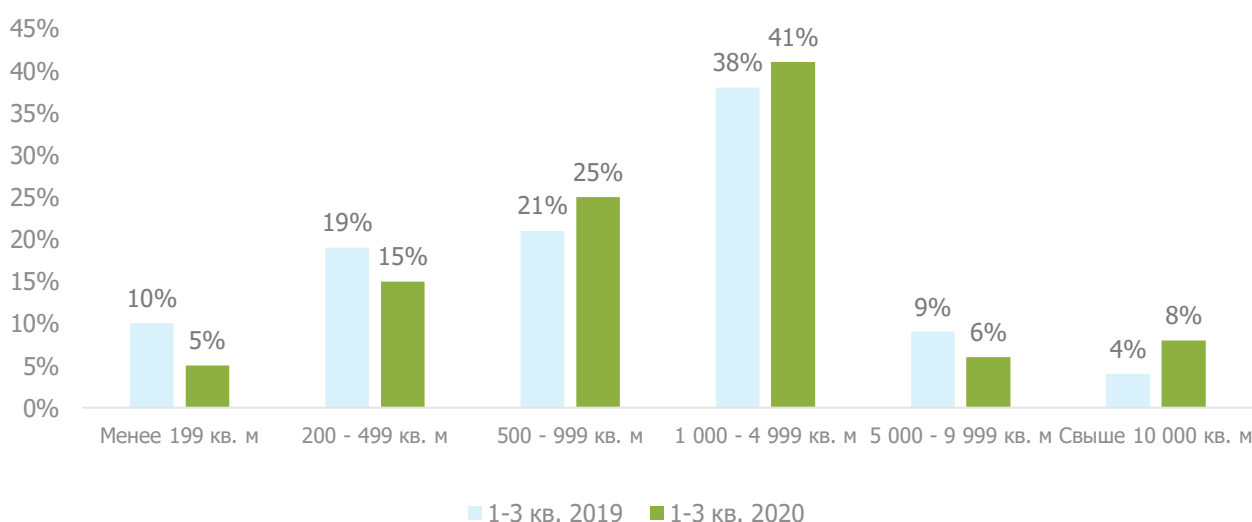
Источник: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-office-2020>

По итогам I–III кварталов основными драйверами спроса по-прежнему являются компании банковского сектора, на долю которых пришлось 38% сделок аренды и продажи — половина этой доли была сформирована несколькими крупными сделками. Также активность на рынке проявляют представители сектора ИТ/ИТ (16%) и сектора добычи и распределения (15%).

Аналитиками ожидается сохранение роста вакантных площадей на рынке, а также увеличение числа сделок по пересогласованию существующих коммерческих условий.

Относительно структуры спроса по размеру офисных блоков, по итогам III квартала 2020 г., как и в аналогичном периоде предыдущего года, лидирующую позицию занимают офисные блоки площадью от 1 000 до 4 999 кв. м.

**Рисунок 5.2. Структура спроса по размеру офисного блока**



Источник: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-office-2020>

#### 5.4.6. Финансовые условия

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам III квартала 2020 г. продемонстрировала рост. Причиной подобных изменений в первую очередь стало высвобождение на рынке помещений в объектах, находящихся в ЦДР и предлагающихся по ценам выше среднерыночных (например, в Кутузовском и Арбатском субрынках).

Подобный тренд наблюдается на протяжении второго квартала подряд. При этом коммерческие условия по ранее экспонируемым помещениям в ряде субрынков демонстрируют значимое снижение. Средний рост ставок аренды за прошедший квартал составил +5% для объектов класса А и +4% для объектов класса В+/- . По оценке аналитиков, по мере роста времени экспозиции офисных площадей средневзвешенный показатель будет корректироваться.

В III квартале 2020 г. объем сделок по покупке офисных помещений составил 36,9 тыс. кв. м. Суммарный объем сделок купли-продажи по итогам января — сентября составил 119,3 тыс. кв. м. На покупку зданий пришлось 62% сделок продажи. Уровень цен продажи офисов в течение последних двух кварталов остается стабильным. Стоит при этом отметить, что предложение отдельных офисных блоков в составе комплексов в целом остается крайне ограниченным.

**Таблица 5.8. Средневзвешенные цены продажи в 2020 г., тыс. руб., без учета НДС**

Местоположение	Класс А, руб./кв. м	Класс В+, руб./кв. м	Класс В-, руб./кв. м
Бульварное кольцо — Садовое кольцо	360	340	300
Садовое кольцо — Третье транспортное	-	240	200
ММДЦ "МоскваСити"	440	-	-
Третье транспортное кольцо — МКАД	230	210	110
За МКАД	120	100	65

Источник: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-office-2020>

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

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

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

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м (общей площади)	Источник
<b>г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2</b>					
1	г. Москва, ул. Одесская, д. 2, корп. А	5 720,00	1 210 000 000	211 538	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/lotos/prodazha-ofisa/5720-22185/#type=po%7Cmap=">https://fortexgroup.ru/bc/lotos/prodazha-ofisa/5720-22185/#type=po%7Cmap=</a>
2	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	2 036,00	447 810 000	219 946	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/2036-13481/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/2036-13481/#type=po%7Cmap=5000</a>
3	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	911,00	218 808 000	240 184	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/prodazha-ofisa/911-49029/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/prodazha-ofisa/911-49029/#type=po%7Cmap=5000</a>
4	г. Москва, Научный проезд, д. 17	1 100,00	154 000 000	140 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/238940558/">https://www.cian.ru/sale/commercial/238940558/</a>
5	г. Москва, пер. Большой Полуярский, д. 8	2 626,80	830 000 000	315 974	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-polyaroslavskiy-8/prodazha-ofisa/2627-81642/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-polyaroslavskiy-8/prodazha-ofisa/2627-81642/#type=po%7Cmap=5000</a>
6	г. Москва, пер. Большой Дровяной, д. 6	4 243,40	850 000 000	200 311	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/prodazha-ofisa/4243-259695/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-drovyanoy-6/prodazha-ofisa/4243-259695/#type=po%7Cmap=5000</a>
7	г. Москва, Варшавское ш., 9, стр. 7	2 005,00	360 900 000	180 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/dm-tower/prodazha-ofisa/2005-276435/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/dm-tower/prodazha-ofisa/2005-276435/#type=po%7Cmap=5000</a>
8	г. Москва, проспект Мира, д. 127	1 000,00	190 000 000	190 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/mira-127/prodazha-ofisa/1000-125782/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/mira-127/prodazha-ofisa/1000-125782/#type=po%7Cmap=5000</a>
9	г. Москва, микрорайон Северное Чертаново, д. 1а	4 500,00	1 320 000 000	293 333	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/avinon/prodazha-ofisa/4500-73502/#type=po%7Cmap=">https://fortexgroup.ru/bc/avinon/prodazha-ofisa/4500-73502/#type=po%7Cmap=</a>
10	г. Москва, ул. Симоновский Вал, д. 26а	3 500,00	1 000 000 000	285 714	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/simonovskiy-26a/prodazha-ofisa/3500-237363/#type=po%7Cmap=">https://fortexgroup.ru/bc/simonovskiy-26a/prodazha-ofisa/3500-237363/#type=po%7Cmap=</a>
<b>г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24</b>					
1	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9	1 567,00	329 070 000	210 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#type=po%7Ccost=30">https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#type=po%7Ccost=30</a>
2	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6, стр. 2	1 034,00	231 820 000	224 197	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/prodazha-ofisa/1034-20490/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/prodazha-ofisa/1034-20490/#type=po%7Cmap=5000</a>
3	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26	4 082,00	960 291 840	235 250	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/244279608/">https://www.cian.ru/sale/commercial/244279608/</a>
4	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12	6 280,00	1 416 667 520	225 584	<a href="https://afy.ru/moskva/kupit-ofis/60001259643">https://afy.ru/moskva/kupit-ofis/60001259643</a>
5	г. Москва, Спартаковская площадь, д. 14, стр. 1	1 775,00	433 090 000	243 994	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/central-street/prodazha-ofisa/1775-16135/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/central-street/prodazha-ofisa/1775-16135/#type=po%7Cmap=5000</a>
6	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 50А, стр. 6	2 149,00	598 400 000	278 455	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/sugar-factory/prodazha-ofisa/2149-289210/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/sugar-factory/prodazha-ofisa/2149-289210/#type=po%7Cmap=5000</a>
7	г. Москва, Летниковская ул., д. 4, стр. 5	3 596,00	517 000 000	143 771	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/letnikovskaya-4-s5/prodazha-ofisa/3596-43125/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/letnikovskaya-4-s5/prodazha-ofisa/3596-43125/#type=po%7Cmap=5000</a>
8	г. Москва, ул. Радио, д. 24, корп. 2	913,00	141 520 000	155 005	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/yauza-tauer-2/prodazha-ofisa/913-250771/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/yauza-tauer-2/prodazha-ofisa/913-250771/#type=po%7Cmap=5000</a>
9	г. Москва, Мельницкий переулочек, д. 1	1 500,00	291 710 000	194 473	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/melnitskiy/prodazha-ofisa/1500-258272/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/melnitskiy/prodazha-ofisa/1500-258272/#type=po%7Cmap=5000</a>
10	г. Москва, Русаковская ул., д. 13	1 079,00	206 330 000	191 223	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/borodino/prodazha-ofisa/1079-272176/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/borodino/prodazha-ofisa/1079-272176/#type=po%7Cmap=5000</a>

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 140 до 316 тыс. руб./кв. м с НДС;
- для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 140 до 279 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 5.10. 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, 3-й Павловский переулок, д. 2	от 75 до 16 794 кв. м	22 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/ina/">https://fortexgroup.ru/bc/ina/</a>
2	г. Москва, ул. Симоновский Вал, д. 26А	от 90 до 2 500 кв. м	22 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/simonovskiy-26a/">https://fortexgroup.ru/bc/simonovskiy-26a/</a>
3	г. Москва, пер. Большой Полуярославский, д. 8	от 44 до 2 626 кв. м	28 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-polyaroslavskiy-8/">https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-polyaroslavskiy-8/</a>
4	г. Москва, Николоямская ул., д. 36, стр. 1	от 92 до 2 900 кв. м	32 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/nikoloyamskaya-36-s1">https://fortexgroup.ru/bc/nikoloyamskaya-36-s1</a>
5	г. Москва, Олимпийский проспект, д. 16, стр. 5	от 47 до 5 757 кв. м	41 430	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/olimpik-holl/">https://fortexgroup.ru/bc/olimpik-holl/</a>
6	г. Москва, ул. Щепкина, д. 33	от 83 до 7 000 кв. м	36 727	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/etmia">https://fortexgroup.ru/bc/etmia</a>
7	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	от 64 до 20 000 кв. м	20 642	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/">https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/</a>
8	г. Москва, ул. Одесская, д. 2, корп. А	от 92 до 1 455 кв. м	25 313	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/lotos/">https://fortexgroup.ru/bc/lotos/</a>
9	г. Москва, Херсонская ул., д. 43, корп. 3	от 100 до 14 244 кв. м	25 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/gazoyl-siti-12768/">https://fortexgroup.ru/bc/gazoyl-siti-12768/</a>
10	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	от 49 до 3 340 кв. м	25 171	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/principal-plaza/">https://fortexgroup.ru/bc/principal-plaza/</a>
	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24			
1	г. Москва, Русаковская ул., д. 13	от 55 до 6 000 кв. м	18 722	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/borodino/">https://fortexgroup.ru/bc/borodino/</a>
2	г. Москва, ул. Щепкина, д. 40, стр. 1	от 54 до 3 216 кв. м	21 800	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/schepkina-40-s1/">https://fortexgroup.ru/bc/schepkina-40-s1/</a>
3	г. Москва, ул. Щепкина, д. 3	от 34 до 3 499 кв. м	25 857	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/schepkina-3/">https://fortexgroup.ru/bc/schepkina-3/</a>
4	г. Москва, Летниковская ул., д. 4, стр. 5	от 55 до 2 585 кв. м	22 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/letnikovskaya-4-s5/">https://fortexgroup.ru/bc/letnikovskaya-4-s5/</a>
5	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 50А, стр. 6	от 90 до 1 458 кв. м	33 750	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/sugar-factory/">https://fortexgroup.ru/bc/sugar-factory/</a>
6	г. Москва, ул. Бауманская, д. 7	от 45 до 11 101 кв. м	25 234	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/central-yard/">https://fortexgroup.ru/bc/central-yard/</a>
7	г. Москва, Спартаковская площадь, д. 14, стр. 1	от 100 до 1 775 кв. м	22 789	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/central-street/">https://fortexgroup.ru/bc/central-street/</a>
8	г. Москва, Последний переулок, д. 24	от 38 до 1 820 кв. м	36 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/modernum/">https://fortexgroup.ru/bc/modernum/</a>
9	г. Москва, проспект Мира, д. 20, корп. 2	от 40 до 800 кв. м	26 083	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/mira-20-k2/">https://fortexgroup.ru/bc/mira-20-k2/</a>
10	г. Москва, Путейский тупик, д. 6	от 73 до 2 150 кв. м	20 289	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/putevskiy/">https://fortexgroup.ru/bc/putevskiy/</a>

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 20 до 42 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 36 тыс. руб./кв. м с НДС.

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

#### 5.4.8. Основные выводы

- В III квартале 2020 г. объем качественного офисного предложения увеличился на 54,3 тыс. кв. м. Прогнозируемые объемы годового ввода офисных площадей колеблются на уровне 340–370 тыс. кв. м, однако, однако аналитики не исключают дальнейшую корректировку сроков ввода новых бизнес-центров и перенос их открытия на 2021 г.
- Уровень вакантности в III квартале 2020 г. продолжил расти. На конец сентября вакантность в классе А увеличилась до 9,8%, в классе В+/- до 6,5%. Особенностью последних шести месяцев остается рост числа нового предложения в объектах, не экспонировавшихся на рынке уже несколько лет как в центральных субрынках Москвы, так и за их пределами.
- После периода карантина и снижения бизнес активности весной и в начале лета III квартал 2020 г. продемонстрировал небольшой рост активности. Объем сделок аренды и покупки в III квартале 2020 г. достиг 373 тыс. кв. м, что на 40% выше результата II квартала. Суммарный объем сделок

за январь — сентябрь 2020 г. составил 887 тыс. кв. м, при этом спрос между зданиями класса А и класса В+/- распределился практически поровну (52% и 48%).

- По итогам I–III кварталов основными драйверами спроса по-прежнему являются компании банковского сектора, на долю которых пришлось 38% сделок аренды и продажи — половина этой доли была сформирована несколькими крупными сделками. Также активность на рынке проявляют представители сектора ИТиТ (16%) и сектора добычи и распределения (15%).
- По итогам III квартала 2020 г., в структуре спроса по размеру офисных блоков, как и в аналогичном периоде предыдущего года, лидирующую позицию занимают офисные блоки площадью от 1 000 до 4 999 кв. м.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам III квартала 2020 г. продемонстрировала рост. Причиной подобных изменений в первую очередь стало высвобождение на рынке помещений в объектах, находящихся в ЦДР и предлагающихся по ценам выше среднерыночных. Подобный тренд наблюдается на протяжении второго квартала подряд. При этом коммерческие условия по ранее экспонируемым помещениям в ряде субрынков демонстрируют значимое снижение. Средний рост ставок аренды за прошедший квартал составил +5% для объектов класса А и +4% для объектов класса В+/- . По оценке аналитиков, по мере роста времени экспозиции офисных площадей средневзвешенный показатель будет корректироваться.
- 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 140 до 316 тыс. руб./кв. м с НДС;
  - для объектов класса В+, в локации оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, — от 140 до 279 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 20 до 42 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 36 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)<sup>20</sup>.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен<sup>21</sup>.

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

<sup>20</sup>IFRS 1, п. 3.

<sup>21</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды<sup>22</sup>.

**Основные средства**<sup>23</sup> представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги<sup>24</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>25</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>26</sup> — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>27</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>28</sup> — 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

---

<sup>22</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>23</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>24</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>25</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>26</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>27</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>28</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>29</sup>.

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами<sup>30</sup>.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости<sup>31</sup>.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>32</sup>.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.<sup>33</sup>

Справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами, с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.<sup>34</sup>

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.<sup>35</sup>

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

---

<sup>29</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>30</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>31</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>32</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>33</sup> П. 50.1 МСО 2020

---

<sup>34</sup> П. 50.2 МСО 2020

---

<sup>35</sup> П. 50.3 МСО 2020

измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование<sup>36</sup>.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив<sup>37</sup>.

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

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

Классификация аренды для арендодателей, принятая в стандарте (IFRS) 16 "Аренда", основывается на объеме, в котором договор аренды передает риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды могут быть связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономического использования базового актива и доходов от повышения стоимости или реализации ликвидационной стоимости<sup>38</sup>.

**Финансовая аренда** – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом<sup>39</sup>.

---

<sup>36</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>37</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

<sup>38</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

<sup>39</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62



**Операционная аренда** - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом<sup>40</sup>.

- Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой<sup>41</sup>:
- 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<sup>42</sup>:

- 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 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<sup>43</sup>.

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<sup>44</sup>.

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 62 - 63 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" элементом финансовой или

---

<sup>40</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

---

<sup>41</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

---

<sup>42</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

---

<sup>43</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

---

<sup>44</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования<sup>45</sup>.

Если это необходимо в целях классификации и отражения в учете аренды земельных участков и зданий, арендодатель должен распределить минимальные арендные платежи (включая любые единовременные авансовые выплаты) между земельными участками и зданиями пропорционально справедливой стоимости арендных прав, заключенных в элементах аренды "земельные участки" и "здания", на дату начала арендных отношений. Если отсутствует возможность надежно распределить арендные платежи между этими двумя элементами, то весь договор аренды классифицируется как финансовая аренда, если только не очевидно, что оба элемента представляют собой операционную аренду, - в этом случае весь договор аренды классифицируется как операционная аренда<sup>46</sup>.

Применительно к аренде земельных участков и зданий, при которой сумма для элемента аренды "земельные участки", является незначительной для договора аренды, арендодатель может рассматривать земельные участки и здания в качестве одного объекта в целях классификации аренды и классифицироваться либо как финансовая аренда, либо как операционная аренда в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". В этом случае арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива<sup>47</sup>.

### Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества<sup>48</sup>:

- 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.

---

<sup>45</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

<sup>46</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

<sup>47</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

<sup>48</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта<sup>49</sup>:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>50</sup>.

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.

### **6.3. Методология определения срока полезной службы имущества**

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами<sup>51</sup>.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;

<sup>49</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

<sup>50</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

<sup>51</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 57.

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>52</sup>.

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 3.7 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"<sup>53</sup>.

**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)<sup>54</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>55</sup>.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики

---

<sup>52</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>53</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>54</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>55</sup> IFRS 13, п. 3.

актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>56</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>57</sup>.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>58</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>59</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>60</sup>.

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 котировку на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>61</sup>

**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**

---

<sup>56</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>57</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>58</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>59</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>60</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>61</sup> IFRS 13, п. 38.

**возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>62</sup>.**

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 сделаны<sup>63</sup>.

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 справедливой стоимости объекта оценки.

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

---

<sup>62</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (А33)", стр. 261.

<sup>63</sup> 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 подходов<sup>64</sup>.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>65</sup>.

### 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 устареваний<sup>66</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>67</sup>.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>68</sup>.

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 последовательности<sup>69</sup>:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание, воспроизводство или замещение объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;

---

<sup>64</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

---

<sup>65</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

---

<sup>66</sup> Там же, п. 18.

---

<sup>67</sup> Там же, п. 19.

---

<sup>68</sup> Там же, п. 20.

---

<sup>69</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

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

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

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 оценки<sup>70</sup>.

<sup>70</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.



### *6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка*

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ<sup>71</sup>.

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод<sup>72</sup> определения стоимости земли.

### **6.6.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>73</sup>. 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 предложений<sup>74</sup>.

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.<sup>75</sup>

---

<sup>71</sup> "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

---

<sup>72</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

---

<sup>73</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

---

<sup>74</sup> Там же, п. 13.

---

<sup>75</sup> Там же, п. 14.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>76</sup>:

- 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;
- 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.

<sup>76</sup> Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

### 6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>77</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>78</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>79</sup>.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>80</sup>:

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

<sup>77</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>78</sup> Там же, п. 16.

<sup>79</sup> Там же, п. 17.

<sup>80</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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 подходов<sup>81</sup>.

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

**Сравнительный подход** применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов<sup>82</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Доходный подход** применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>83</sup>, 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"<sup>84</sup>.
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом<sup>85</sup>. 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.

<sup>81</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

<sup>82</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>83</sup> Там же, п. 16.

<sup>84</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", п. 24, а)

<sup>85</sup> "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
<b>Сравнительный подход</b>	
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
<b>Доходный подход</b>	
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. Москвы<sup>86</sup>, к которому принадлежит объект оценки, за декабрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки (табл. 7.2, 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**

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 20 предложений по продаже зданий/нежилых помещений, расположенных в локации оцениваемых объектов (Таблица 5.8.). Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Исполнитель использовал 8 объекта-аналогов из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми помещениями по

<sup>86</sup> Информационные интернет-порталы [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <https://www.cian.ru/> и др.

следующим ценообразующим параметрам: местоположение, общая площадь и техническое состояние. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении рыночной стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2).

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 кв. м общей площади для помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ на рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

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

### 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 подхода<sup>87</sup>**

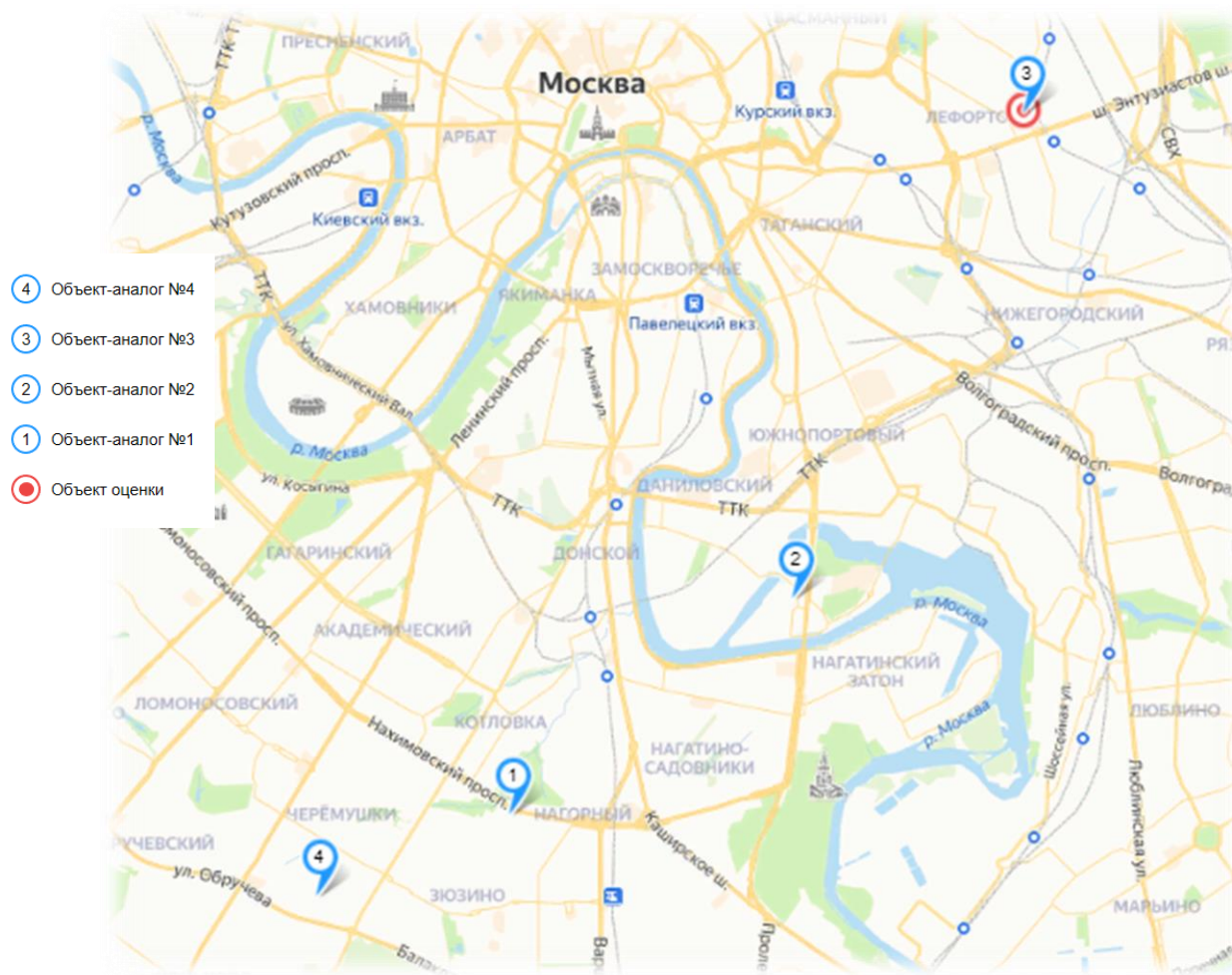
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения площадью 3 219,1 кв. м, расположенные на 6, 7, 8 и 9 этажах бизнес-центра "Авиа Плаза" (класс "А")	Нежилые помещения офисного назначения площадью 5 720 кв. м, расположенные на 15 этаже бизнес-центра "Лотос" (класс "А"), цена предложения 1,21 млрд руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 2 036 кв. м, расположенные на 4 этаже бизнес-центра "Нагатино Айлэнд" (класс "А"), цена предложения 447,81 млн руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 911 кв. м, расположенные на 11 этаже бизнес-центра "Авиа Плаза" (класс "А"), цена предложения 218,808 млн руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 100 кв. м, расположенные на 7 этаже бизнес-центра "9 акров, 2-я очередь" (класс "В+"), цена предложения 154 млн руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 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. 2, корп. А ЮЗАО, р-н Зюзино м. "Нахимовский проспект"	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5 ЮАО, р-н Даниловский м. "Технопарк"	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2 ЮВАО, р-н Лефортово м. "Авиамоторная"	г. Москва, Научный проезд, д. 17 ЮЗАО, р-н Черемушки м. "Калужская"
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
11	Класс объекта недвижимости	А	А	А	А	В+
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	5 720,00	2 036,00	911,00	1 100,00

<sup>87</sup> Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	подвал, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	цоколь, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	1 этаж, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля помещений на 1 этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	2 этаж, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	доля помещений на 2 этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	3 этаж и выше, кв. м	3 219,10	5 720,00	2 036,00	911,00	1 100,00
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
13	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Многоуровневый паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт
18	Цена предложения (с НДС), руб.	-	1 210 000 000	447 810 000	218 808 000	154 000 000
19	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	211 538	219 946	240 184	140 000
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Fortex Consulting Group", <a href="https://fortexgroup.ru/bc/lotos/pr odazha-ofisa/5720-22185/#type=po%7Cmap=">https://fortexgroup.ru/bc/lotos/pr odazha-ofisa/5720-22185/#type=po%7Cmap=</a> , т. +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Fortex Consulting Group", <a href="https://fortexgroup.ru/bc/nagatin o-aylend/prodazha-ofisa/2036-13481/#type=po%7Cmap=">https://fortexgroup.ru/bc/nagatin o-aylend/prodazha-ofisa/2036-13481/#type=po%7Cmap=</a> 5000, т. +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Fortex Consulting Group", <a href="https://fortexgroup.ru/bc/aviapla za/prodazha-ofisa/911-49029/#type=po%7Cmap=">https://fortexgroup.ru/bc/aviapla za/prodazha-ofisa/911-49029/#type=po%7Cmap=</a> 5000, т. +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/238940558/">https://www.cian.ru/sale/commercial/238940558/</a> , т. +7 901 221-29-32

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](http://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 подхода<sup>88</sup>**

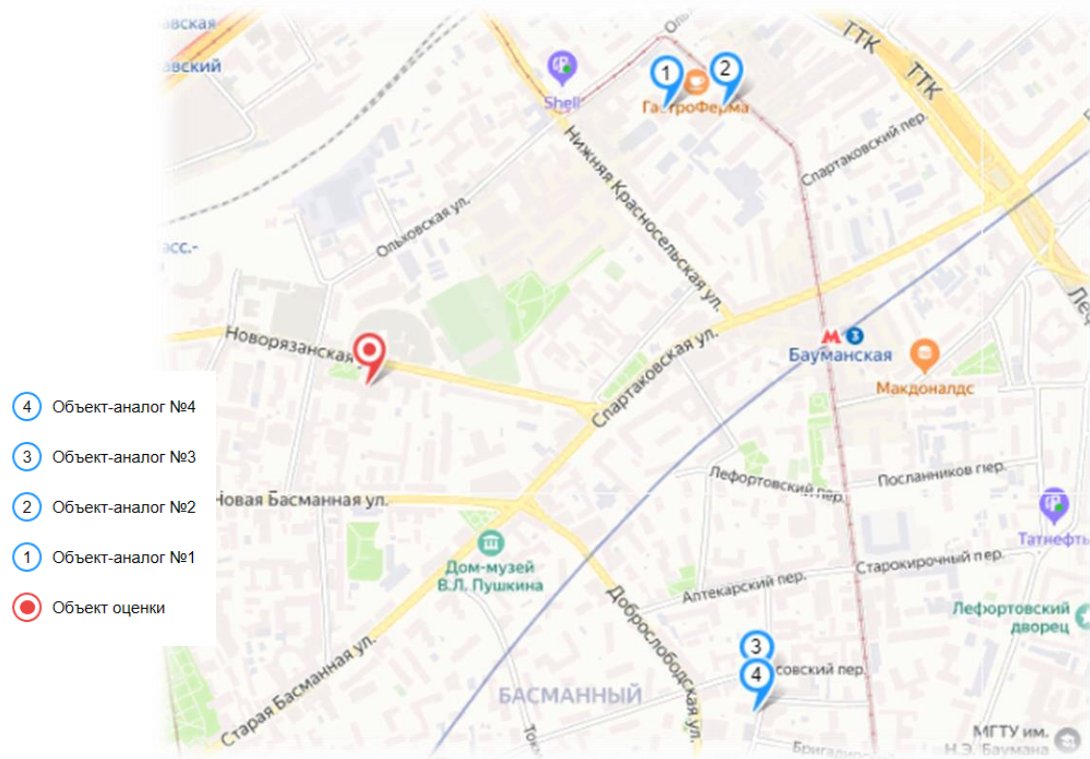
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения площадью 6 136,3 кв. м, 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 кв. м, расположенные на 5 этаже бизнес-центра "Manhattan" (класс "В+"), цена предложения 329,07 млн руб. С НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 034 кв. м, расположенные на 8 этаже бизнес-центра "Виктория Плаза" (класс "В+"), цена предложения 231,82 руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 4 040 кв. м, бизнес-центр "Денисовский" (класс "В+"), цена предложения 960 291 840 руб. с НДС	Нежилое здание офисного назначения площадью 6 280 кв. м, бизнес-центр "Демидов Двор" (класс "А"), цена предложения 1 416 667 520 руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6, стр. 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"
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)
11	Класс объекта недвижимости	В+	В+	В+	В+	А
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	1 567,00	1 034,00	4 082,00	6 280,00
	подвал, кв. м	705,30	0,00	0,00	680,33	1 570,00
	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%
	1 этаж, кв. м	11,70	0,00	0,00	680,33	785,00
	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	680,33	785,00
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	2 041,00	3 140,00	

<sup>88</sup> Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	100,00%	100,00%	50,00%	50,00%
13	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Наземный крытый паркинг	Наземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
18	Цена предложения (с НДС), руб.	-	329 070 000	231 820 000	960 291 840	1 416 667 520
19	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	210 000	224 197	235 250	225 584
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Fortex Consulting Group", <a href="https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/p-rodazha-ofisa/1567-185319/#type=po%7Ccost=30">https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/p-rodazha-ofisa/1567-185319/#type=po%7Ccost=30</a> , т. +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Fortex Consulting Group", <a href="https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/prodazha-ofisa/1034-20490/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/prodazha-ofisa/1034-20490/#type=po%7Cmap=5000</a> , т. +7 (495) 255-09-65	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/244279608/">https://www.cian.ru/sale/commercial/244279608/</a> , т. +7 983 666-91-30	Информационный портал "Афу.ру", <a href="https://afy.ru/moskva/kupit-ofis/60001259643">https://afy.ru/moskva/kupit-ofis/60001259643</a> , т. +7 495 540-42-16

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](http://www.yandex.ru)

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

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

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

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none"> <li>• состав передаваемых прав на объект недвижимости;</li> <li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• условия продажи (предложения);</li> <li>• период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• инфраструктура;</li> <li>• наличие (отсутствие) коммуникаций.</li> </ul>

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> <li>• тип объекта недвижимости;</li> <li>• различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• характеристики месторасположения объекта недвижимости;</li> <li>• удаленность от метро;</li> <li>• линия домов;</li> <li>• класс объекта недвижимости;</li> <li>• общая площадь объекта недвижимости;</li> <li>• распределение помещений по этажам;</li> <li>• наличие (отсутствие) паркинга;</li> <li>• состояние/уровень отделки.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• корректировка на тип объекта недвижимости;</li> <li>• корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости;</li> <li>• корректировка на удаленность от метро;</li> <li>• корректировка на линию домов;</li> <li>• корректировка на класс объекта недвижимости;</li> <li>• корректировка на общую площадь объекта недвижимости;</li> <li>• корректировка на распределение помещений по этажам;</li> <li>• корректировка на состояние/уровень отделки.</li> </ul>	Таблица 7.32, Таблица 7.33

*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-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

**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	0,90	0,87	0,94
<b>Корректировка на тип объекта (объект оценки — встроенное помещение)</b>		<b>-10,00%</b>	
<b>Корректировка на тип объекта (объект оценки — отдельно стоящий объект)</b>		<b>11,11%</b>	

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская области". Нижний Новгород, 2020 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 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
<b>Корректировка на тип объекта недвижимости, %</b>	<b>—</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>

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. В расчетах использовалось среднее значение.

**Таблица 7.8. 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"

*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 источников<sup>89</sup> 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 офисных

<sup>89</sup> <https://www.cian.ru/>



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 7.9. Расчет корректировки на местоположение**

Метро	Минимальное значение, руб./ кв. м/год	Максимальное значение, руб./ кв. м/год	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Корректировка, %
<b>Для оцениваемого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2</b>				
м. "Авиамоторная"	23 000	26 000	24 500	0,00%
м. "Нахимовский проспект"	24 000	27 500	25 750	-4,85%
м. "Технопарк"	29 500	33 000	31 250	-21,60%
м. "Калужская"	20 000	22 500	21 250	15,29%

Источник: <https://fortexgroup.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.

**Таблица 7.10. 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. 2, корп. А	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, Научный проезд, д. 17
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЮАО, р-н Даниловский	ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Черемушки
	м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Технопарк"	м. "Авиамоторная"	м. "Калужская"
<b>Корректировка на характеристики месторасположения (%)</b>	—	<b>-4,85%</b>	<b>-21,60%</b>	<b>0,00%</b>	<b>15,29%</b>

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 минут<sup>90</sup>.

### Таблица 7.11. Коэффициенты стоимости офисной недвижимости в зависимости от удаленности от станции метро

Расстояние до станции метро пешком, мин.	Коэффициент
до 5 мин. пешком	1,00
от 5 до 10 мин. пешком	0,95
от 10 до 15 мин. пешком	0,90
от 15 мин. пешком	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$
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>

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

### Таблица 7.12. Величина корректировки на удаленность от метро

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

<sup>90</sup> Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

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 7.13. 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	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
<b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b>	—	<b>5,26%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>14,29%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.14. 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
<b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b>	—	<b>-5,26%</b>	<b>-5,26%</b>	<b>-5,26%</b>	<b>-5,26%</b>

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. Подобранные 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 "Statrict".

**Таблица 7.15. Корректирующие коэффициенты и расчет корректировки на линию домов**

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисные и другие общественные помещения и здания с земельным участком	0,79	0,88	0,84
<b>Объект оценки на красной линии</b>			<b>19,05%</b>
<b>Объект оценки на второй линии</b>			<b>-16,00%</b>
<b>Объект оценки 1-я линия (внутриквартально) относительно 1 линии</b>			<b>-12,00%</b>
<b>Объект оценки 1 линия (внутриквартально) ко 2 линии</b>			<b>4,76%</b>

Источник: <https://statrict.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2292-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

**Таблица 7.16. 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)
<b>Корректировка на линию домов (%)</b>	—	<b>-12,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.17. 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)
<b>Корректировка на линию домов (%)</b>	—	<b>4,76%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

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 7.18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса объекта недвижимости**

Источник информации	Индекс класса А	Индекс класса В	Корректировка на класс объекта (объект оценки класса "В+")	Корректировка на класс объекта (объект оценки класса "А")
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	-15,91%	18,92%
Информационный портал СтатРиэлт <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2295-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2295-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda</a>	1,76	1,36	-22,73%	29,41%
<b>Среднее значение</b>			<b>-19,32%</b>	<b>24,17%</b>

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 7.19. Расчет корректировки на класс объекта 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
Класс объекта недвижимости	А	А	А	А	В+
<b>Корректировка на класс объекта недвижимости (%)</b>	—	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>24,17%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.20. 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
<b>Корректировка на класс объекта недвижимости (%)</b>	—	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-19,32%</b>

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 СтатРиелт.

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

**Таблица 7.21. Основные показатели для расчета корректировки на площадь**

Назначение	К торг (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,622

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2291-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

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

**Таблица 7.22. 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	5 720,00	2 036,00	911,00	1 100,00
<b>Корректировка</b>	<b>%</b>	—	<b>10,27%</b>	<b>-7,49%</b>	<b>-19,31%</b>	<b>-16,69%</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.23. 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	4 082,00	6 280,00
<b>Корректировка</b>	<b>%</b>	—	<b>-20,71%</b>	<b>-26,12%</b>	<b>-6,70%</b>	<b>0,39%</b>

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:

$$K_{\text{этаж}} = \left[ \frac{(D_{1\text{-этаж}00} + D_{\text{цок}00} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}00} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}00} \times N_{\text{выше 1-го}})}{(D_{1\text{-этаж}AN} + D_{\text{цок}AN} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}AN} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}AN} \times N_{\text{выше 1-го}})} - 1 \right] \times 100\%$$

где:

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

$D_{1\text{-этаж}00}$ ,  $D_{1\text{-этаж}AN}$  — доля помещений первого этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{цок}00}$ ,  $D_{\text{цок}AN}$  — доля помещений цокольного этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{подв}00}$ ,  $D_{\text{подв}AN}$  — доля подвальных помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{выше 1-го}00}$ ,  $D_{\text{выше 1-го}AN}$  — 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 7.24. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа**

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,98	0,87
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,06	0,96
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,09	1,03
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,07	0,99

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2297-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

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

**Таблица 7.25. 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%
<b>Корректировка на этаж расположения (%)</b>		<b>-0,20%</b>	<b>-0,20%</b>	<b>0,99%</b>	<b>2,25%</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

### Корректировка на паркинг

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что наличие и вид организованной парковки влияют на стоимость объекта недвижимости. Так, например, объекты, обладающие крытым паркингом (подземным или многоуровневым), имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, где машины припаркованы под открытым небом. На данный фактор принималась корректировка на паркинг.

Величина данной корректировки принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. На основании данного источника корректирующий коэффициент равен 1,11.

**Таблица 7.26. Расчет корректировки на паркинг**

Наименование коэффициента	Среднее
Объект оценки обеспечен крытым паркингом	11,00%
Объект оценки не обеспечен крытым паркингом	-9,91%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на наличие паркинга:

**Таблица 7.27. Внесение корректировки на паркинг для оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие паркинга	Подземный паркинг	Наземный крытый паркинг	Наземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
<b>Корректировка на наличие паркинга (%)</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>11,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

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 "Московский ремонтник", "Рем Проект"; "Ремонт В") (Таблица 7.28). Анализируя рыночную информацию, Исполнитель принял следующую градацию вида и состояния уровня отделки:

- Без отделки/Требуется капитальный ремонт;
- Стандарт/требуется ремонт;
- Стандарт;
- Комфорт.

Расчет стоимости ремонта по полу представлен в таблице ниже.

**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	<a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a>	7 000	5 000	12 000	12 117
	<a href="https://moscowremontnik.info/">https://moscowremontnik.info/</a>	8 900	5 750	14 650	
	<a href="https://remont-b.ru/prajs-list/">https://remont-b.ru/prajs-list/</a>	4 200	5 500	9 700	
Стандарт	<a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a>	5 000	4 000	9 000	8 650
	<a href="https://moscowremontnik.info/">https://moscowremontnik.info/</a>	4 950	4 000	8 950	
	<a href="https://remont-b.ru/prajs-list/">https://remont-b.ru/prajs-list/</a>	3 500	4 500	8 000	

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Материалы, руб.	Итого, руб. с НДС	Среднее значение, руб. с НДС
Стандарт, требует ремонта	https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php	2 500	1 000	3 500	4 700
	https://moscowremontnik.info/	2 950	2 150	5 100	
	https://remont-b.ru/prajs-list/	2 500	3 000	5 500	

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	-4 700	-8 650	-12 117
Стандарт/требуется ремонт	4 700	0	-3 950	-7 417
Стандарт	8 650	3 950	0	-3 467
Комфорт	12 117	7 417	3 467	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. Авиамоторная, д. 10, корп. 2**

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт
<b>Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.</b>	—	<b>8 650</b>	<b>8 650</b>	<b>0</b>	<b>8 650</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.31. 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	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
<b>Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.</b>	—	<b>8 650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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:

**1 289 979 000 (Один миллиард двести семьдесят девять миллионов девятьсот семьдесят девять тысяч) 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	-	211 538	219 946	240 184	140 000
	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	211 538	219 946	240 184	140 000
	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	-	211 538	219 946	240 184	140 000
	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	-	211 538	219 946	240 184	140 000
	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	-	211 538	219 946	240 184	140 000
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
6	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	192 500	200 151	218 568	127 400
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 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	-	192 500	200 151	218 568	127 400
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2, корп. А	г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 5	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, Научный проезд, д. 17
8		ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЮАО, р-н Даниловский	ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Черемушки
		м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Технопарк"	м. "Авиамоторная"	м. "Калужская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	-4,85%	-21,60%	0,00%	15,29%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	183 155	156 918	218 568	146 885
9	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на домов, %	-	-12,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		161 177	156 918	218 568	146 885
10	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)		5,26%	0,00%	0,00%	14,29%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		169 660	156 918	218 568	167 868
11	Класс объекта недвижимости	A	A	A	A	B+
	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	24,17%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		169 660	156 918	218 568	208 434
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	5 720,00	2 036,00	911,00	1 100,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	10,27%	-7,49%	-19,31%	-16,69%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	187 077	145 161	176 356	173 656
13	доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 1 этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 2 этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	доля помещений на 3 этаже и выше, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		187 077	145 161	176 356	173 656
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Многоуровневый паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на подземного паринга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	187 077	145 161	176 356	173 656
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	187 077	145 161	176 356	173 656
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	187 077	145 161	176 356	173 656
17	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	8 650	8 650	0	8 650
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	195 727	153 811	176 356	182 306
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	46,01%	44,05%	28,31%	84,41%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,17	2,27	3,53	1,18
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,73%	24,78%	38,56%	12,93%
21	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					176 135

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					176 135
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					3 219,10
	<b>Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.</b>					<b>566 996 000</b>
	<b>Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.</b>					<b>472 497 000</b>

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	224 197	235 250	225 584
	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%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		210 000	224 197	211 725	203 026
	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	224 197	211 725	203 026
	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 (без НДС), руб./кв. м		210 000	224 197	211 725	203 026
	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 (без НДС), руб./кв. м		210 000	224 197	211 725	203 026
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		191 100	204 020	192 670	184 753
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		191 100	204 020	192 670	184 753
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 ЦАО, р-н Басманный	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9 ЦАО, р-н Басманный	г. Москва, ул. Бауманская, д. 6, стр. 2 ЦАО, р-н Басманный	г. Москва, пер. Денисовский, д. 26 ЦАО, р-н Басманный	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12 ЦАО, р-н Басманный

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		м. "Бауманская"	м. "Бауманская"	м. "Бауманская"	м. "Бауманская"	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	-	191 100	204 020	192 670	184 753
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, %		4,76%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		200 200	204 020	192 670	184 753
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		189 663	193 282	182 529	175 029
11	Класс объекта недвижимости	B+	B+	B+	B+	A
	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	-19,32%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		189 663	193 282	182 529	141 217
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 136,30	1 567,00	1 034,00	4 082,00	6 280,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-20,71%	-26,12%	-6,70%	0,39%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	150 384	142 796	170 309	141 774
	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%
	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%
13	доля помещений на 3 этаже и выше, %	58,85%	100,00%	100,00%	50,00%	50,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)		-0,20%	-0,20%	0,99%	2,25%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		150 081	142 509	171 994	144 967
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Наземный крытый паркинг	Наземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на подземного паринга (%)	-	0,00%	11,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	150 081	158 185	171 994	144 967
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	-	150 081	158 185	171 994	144 967
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	-	150 081	158 185	171 994	144 967
17	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	8 650	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	158 731	158 185	171 994	144 967
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	45,70%	51,58%	31,95%	46,23%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,19	1,94	3,13	2,16
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,23%	20,58%	33,23%	22,96%
21	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					159 865
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					159 865
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					6 136,30
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					980 978 000
	<b>Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.</b>					<b>817 482 000</b>

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 расходов<sup>91</sup>.

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<sub>1 кв. м</sub>** — 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.

<sup>91</sup> 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 информации<sup>92</sup> 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.

---

<sup>92</sup> 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) <sup>93</sup> , 2021 г.	Январь 2021	Февраль 2021	Март 2021	Апрель 2021	Май 2021	Июнь 2021	Июль 2021	Август 2021	Сентябрь 2021	Октябрь 2021	Ноябрь 2021	Декабрь 2021
<b>ДЦ "Авиа Плаза", ул. Авиамоторная, д. 10к2</b>																
6, 7, 8, 9 этажи	3 219,10	Офис	7144 от 24.07.2012	78 960 026	6 364 151	6 599 625	6 599 625	6 599 625	6 599 625	6 599 625	6 599 625	6 599 625	6 599 625	6 599 625	6 599 625	6 599 625
<b>Итого</b>	<b>3 219,10</b>			<b>78 960 026</b>	<b>6 364 151</b>	<b>6 599 625</b>	<b>6 599 625</b>	<b>6 599 625</b>	<b>6 599 625</b>	<b>6 599 625</b>	<b>6 599 625</b>	<b>6 599 625</b>	<b>6 599 625</b>	<b>6 599 625</b>	<b>6 599 625</b>	<b>6 599 625</b>
<b>ДЦ, Новорязанская, д. 24</b>																
2, 3, 4 этажи	5 419,3	Офис	8155 от 30.12.2013	132 927 859	10 713 940	11 110 356	11 110 356	11 110 356	11 110 356	11 110 356	11 110 356	11 110 356	11 110 356	11 110 356	11 110 356	11 110 356
Подвал	705,30	М/м	8654 от 09.09.2014	10 064 252	838 688	838 688	838 688	838 688	838 688	838 688	838 688	838 688	838 688	838 688	838 688	838 688
<b>Итого</b>	<b>9 343,7</b>			<b>142 992 111</b>	<b>11 552 628</b>	<b>11 949 044</b>	<b>11 949 044</b>	<b>11 949 044</b>	<b>11 949 044</b>	<b>11 949 044</b>	<b>11 949 044</b>	<b>11 949 044</b>	<b>11 949 044</b>	<b>11 949 044</b>	<b>11 949 044</b>	<b>11 949 044</b>

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

<sup>93</sup> По договору №7144 и №8155 с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов, по договору №8654 без учета эксплуатационных и коммунальных расходов



### 8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

**Операционные расходы** – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>94</sup>. 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"<sup>95</sup> 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%
<b>ИТОГО</b>	<b>100,00%</b>
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.

<sup>94</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

<sup>95</sup> 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.

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

**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
<b>Итого</b>		<b>8 620,00</b>	<b>7 668,00</b>	<b>6 410,00</b>	<b>5 638,00</b>

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

В таблице ниже (Таблица 8.5) рассчитана величина операционных расходов в структурной разбивке с учетом доли эксплуатационных и коммунальных платежей, определенных на основании данных в таблице выше (Таблица 8.3).

**Таблица 8.5. Расчет величины операционных расходов**

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

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% до конца 2020 г. и в размере 1,8% в 2021 г. до конца прогнозируемого периода 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"<sup>96</sup>.

**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.

<sup>96</sup> <http://docs.cntd.ru/document/3648902>

**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%
<b>Среднее значение</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,30%</b>	<b>0,18%</b>

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

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

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

#### **Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)**

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

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ( $K_{ув}$ ) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2026 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (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	3,19%	3,45%	3,84%
Прогнозный период	0,02	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,03	1,04
<b>Наименование показателя</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
<b>Наименование показателя</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
<b>Наименование показателя</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
<b>Наименование показателя</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
<b>Наименование показателя</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
<b>Наименование показателя</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,98
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
<b>Кув</b>			<b>2,1819</b>

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		66,8335	<a href="https://ratestats.com/dollar/2016/">https://ratestats.com/dollar/2016/</a>
Себестоимость строительства по состоянию на дату публикации Источника	руб./кв. м без НДС	48 855	75 856	Расчеты АО "НЭО Центр"
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации			1,1518	Таблица 8.9"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	56 271	87 370	
<b>Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее)</b>	<b>руб./кв. м без НДС</b>		<b>71 820</b>	

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
25.12.2020	11,783
<b>Корректирующий коэффициент</b>	<b>1,1518</b>

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107-111, Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

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	25.12.2020	25.12.2020
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	6,37%	6,37%
Площадь объекта оценки, кв. м	3 219,1	6 136,3
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	231 196 215	440 709 929
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,0%	83,0%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	191 892 858	365 789 241
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	28 783 929	54 868 386
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1819	2,1819
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	62 802 363	119 714 870
Фактор фонда возмещения	0,0261	0,0261
<b>Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.</b>	<b>1 640 487</b>	<b>3 127 122</b>

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%<sup>97</sup> 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 таблице ниже по тексту Отчета (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 **10,00%**. 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
JLL	8,50%	10,00%	9,25%	<a href="https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-3rd-quarter-of-2020">https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-3rd-quarter-of-2020</a>
Knight Frank	9,00%	10,00%	9,50%	<a href="https://www.knightfrank.ru/research/rynok-investitsiy-rossiya-3-kvartal-2020-7552.aspx?search-id=a41d0bca-c683-40fb-ae6c-e576d7cf2b1a&amp;report-id=599&amp;rank=2">https://www.knightfrank.ru/research/rynok-investitsiy-rossiya-3-kvartal-2020-7552.aspx?search-id=a41d0bca-c683-40fb-ae6c-e576d7cf2b1a&amp;report-id=599&amp;rank=2</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>8,75%</b>	<b>10,00%</b>	<b>9,38%</b>	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

<sup>97</sup> 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).

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

**1 606 930 000 (Один миллиард шестьсот шесть миллионов девятьсот тридцать 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	24 529
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	78 960 026
7	ПВД от помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	78 960 026
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	78 960 026
11	ДВД от помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	78 960 026
12	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	580 658 000
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	(5 209 576)
16	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 016 152)
17	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(1 640 487)
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	(20 894 205)
21	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	58 065 821
22	Коэффициент капитализации	%	10,00%
<b>23</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>580 658 000</b>

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	%	9,90%



№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
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	24 529
7	Величина арендной ставки за 1 машиноместо по действующим договорам аренды (без учета КП и эксплуатационных расходов)	руб./м/м/год без НДС	186 375
8	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и без учета КП)	руб./год без НДС	143 279 095
9	ПВД от офисных помещений по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	132 927 859
10	ПВД от машиномест по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	10 064 252
11	ПВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	286 985
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	142 992 111
14	ДВД от офисных помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	132 927 859
15	ДВД от машиномест по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	10 064 252
16	База для расчета расходов на страхование	руб. без НДС	1 026 272 000
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	(13 097 410)
20	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 795 976)
21	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(3 127 122)
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	(40 364 960)
25	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	102 627 151
26	Коэффициент капитализации	%	10,00%
<b>27</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>1 026 272 000</b>

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
<b>Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)</b>		<b>50%</b>		<b>50%</b>	

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	472 497 000	0,5	236 248 500
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	580 658 000	0,5	290 329 000
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)</b>				<b>526 578 000</b>

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	817 482 000	0,5	408 741 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 026 272 000	0,5	513 136 000
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)</b>				<b>921 877 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

**1 448 455 000 (Один миллиард четыреста сорок восемь миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) руб.**

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

**Таблица 9.4. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно**

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.	Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода (без учета НДС), руб.	Справедливая стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб.
1	Нежилое помещение	77:04:0001005:5456	Этаж № 6, 7, 8, 9	3 219,10	472 497 000	580 658 000	526 578 000
2	Нежилое помещение	77:01:0003018:2775	Этаж № 2	1 807,80	252 960 000	317 568 000	285 264 000
3	Нежилое помещение	77:01:0003018:2776	Этаж № 3	1 806,60	252 793 000	317 358 000	285 075 500
4	Нежилое помещение	77:01:0003018:2777	Этаж № 4	1 804,90	252 555 000	317 059 000	284 807 000
5	Нежилое помещение	77:01:0003018:4047	Этаж № 1	11,70	1 637 000	2 055 000	1 846 000
6	Нежилое помещение	77:01:0003018:4181	Подвал № 0	86,40	7 048 000	8 848 000	7 948 000
7	Нежилое помещение	77:01:0003018:4192	Подвал № 0	39,40	3 214 000	4 035 000	3 624 500
8	Нежилое помещение	77:01:0003018:4202	Подвал № 0	77,60	6 330 000	7 947 000	7 138 500
9	Нежилое помещение	77:01:0003018:4182	Подвал № 0	48,50	3 956 000	4 967 000	4 461 500
10	Нежилое помещение	77:01:0003018:4197	Подвал № 0	207,30	16 911 000	21 230 000	19 070 500
11	Нежилое помещение	77:01:0003018:4178	Подвал № 0	83,10	6 779 000	8 511 000	7 645 000
12	Нежилое помещение	77:01:0003018:4180	Подвал № 0	11,60	947 000	1 188 000	1 067 500
13	Нежилое помещение	77:01:0003018:4190	Подвал № 0	151,40	12 352 000	15 506 000	13 929 000
<b>Итого:</b>				<b>9 355,40</b>	<b>1 289 979 000</b>	<b>1 606 930 000</b>	<b>1 448 455 000</b>

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 выше по тексту Отчета (Таблица 3.1);
- копии технической документации на оцениваемые помещения с экспликациями и поэтажными планами;
- справка о балансовой (первоначальной) стоимости объектов недвижимого имущества, исх. №6/н от 24.12.2020 г.;
- справка б/н от 25.12.2020 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание имущества за 2018 г. - 2019 г.;
- 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.;

### *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](http://www.cbonds.ru)
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
- [www.mian.ru](http://www.mian.ru)
- [www.miel.ru](http://www.miel.ru)
- [www.incom.ru](http://www.incom.ru)
- [www.rieltor.ru](http://www.rieltor.ru)
- [www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)
- [www.zdanie.info](http://www.zdanie.info)
- [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
- [www.realto.ru](http://www.realto.ru)
- [www.ners.ru](http://www.ners.ru)



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

## **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"





**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 исковые 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



119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII  
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71  
e-mail: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://www.smao.ru)

### ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 27 октября 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.



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@neocconsult.ru  
123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, 51 | www.neocconsult.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.



**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 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 №08305/778/00014/20

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

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

**Виды стоимости** — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете<sup>98</sup>.

**Недвижимость** — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

**Недвижимое имущество** — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

**Недвижимость специализированного назначения** — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

**Дата оценки** — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

**Дата отчета** — дата подписания отчета оценщиком.

**Рыночная стоимость** — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>99</sup>.

**Инвестиционная стоимость** — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей<sup>100</sup>.

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций<sup>101</sup>.

**Ликвидационная стоимость** — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их

---

<sup>98</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>99</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>100</sup> П. 60.1, 60.1 МСО 2020

---

<sup>101</sup> П. 60.1, 60.2 МСО 2020

реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга<sup>102</sup>.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

**Допущение** — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки<sup>103</sup>, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком<sup>104</sup>

**Специальное допущение** — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих<sup>105</sup>.

**Сравнительный (рыночный) подход** — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна<sup>106</sup>.

**Доходный подход** — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного<sup>107</sup>.

**Затратный подход** — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания<sup>108</sup>.

**Рыночная арендная плата** — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения<sup>109</sup>.

#### **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.

**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.

---

<sup>102</sup> П. 80.1 МСО 2020

---

<sup>103</sup> П. 200.2 (а) МСО 2020

---

<sup>104</sup> П. 200.3 МСО 2020

---

<sup>105</sup> П. 200.4 МСО 2020

---

<sup>106</sup> П. 20.1 МСО 2020

---

<sup>107</sup> П. 40.1 МСО 2020

---

<sup>108</sup> П. 60.1 МСО 2020

---

<sup>109</sup> П. 40.1 МСО 2020

**Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

**Полезная (арендопригодная) площадь** — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>110</sup>.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>111</sup>.

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

**Операционные расходы (ОР)** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>112</sup>.

**Коэффициент (ставка) капитализации (К)** — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату<sup>113</sup>.

**Терминальная ставка капитализации** (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже<sup>114</sup>.

**Ставка дисконтирования** — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска<sup>115</sup>.

**Реверсия** — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>116</sup>.

### Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>117</sup>

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

---

<sup>110</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

---

<sup>111</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

---

<sup>112</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

---

<sup>113</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>114</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

---

<sup>115</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>116</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

---

<sup>117</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.



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.

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.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

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)<sup>118</sup>.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен<sup>119</sup>.

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

**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды<sup>120</sup>.

**Основные средства**<sup>121</sup> 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;

---

<sup>118</sup> IFRS 1, п. 3.

---

<sup>119</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

---

<sup>120</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>121</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги<sup>122</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>123</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>124</sup> — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>125</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>126</sup> – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

**Недвижимость, занимаемая владельцем**, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>127</sup>.

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами<sup>128</sup>.

---

<sup>122</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>123</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>124</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>125</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>126</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>127</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>128</sup> IAS 1, п. 7.

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете<sup>129</sup>.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>130</sup>.

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон<sup>131</sup>.

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка<sup>132</sup>.

Справедливая стоимость — это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью<sup>133</sup>.

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;

---

<sup>129</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>130</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>131</sup> П. 50.1 МСО 2020

---

<sup>132</sup> П. 50.2 МСО 2020

---

<sup>133</sup> П. 50.3 МСО 2020

- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование<sup>134</sup>.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив<sup>135</sup>.

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.

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<sup>136</sup>.

**Операционная аренда** – аренда, отличная от финансовой аренды<sup>137</sup>.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой<sup>138</sup>:

- 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.

---

<sup>134</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

---

<sup>135</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

---

<sup>136</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>137</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>138</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>139</sup>:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

### **Инвестиционное имущество**

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества<sup>140</sup>:

- 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

<sup>139</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

<sup>140</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);

- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта<sup>141</sup>:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>142</sup>.

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

<sup>141</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

<sup>142</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами<sup>143</sup>.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>144</sup>.

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

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

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

### **Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств**

При определении рыночной стоимости<sup>145</sup> 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.

---

<sup>143</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

<sup>144</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

<sup>145</sup> Фонд МСФО.



**"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<sup>146</sup>.

**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)<sup>147</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>148</sup>.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>149</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>150</sup>.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>151</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>152</sup>.

---

<sup>146</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>147</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>148</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>149</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>150</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>151</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>152</sup> IFRS 13, п. 27.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>153</sup>.

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

- используя котированную 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, котированная 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 котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>154</sup>

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>155</sup>.**

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.

---

<sup>153</sup> IFRS 13, п. 32.

<sup>154</sup> IFRS 13, п. 38.

<sup>155</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

### 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 устареваний<sup>156</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>157</sup>.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения<sup>158</sup>:

- 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;

---

<sup>156</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

<sup>157</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

<sup>158</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

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.)<sup>159</sup>);

**НИ** — накопленный износ;

**С<sub>зем.уч.</sub>** — 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 целей<sup>160</sup>.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся<sup>161</sup>:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);

<sup>159</sup> 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.

<sup>160</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

<sup>161</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом<sup>162</sup>.

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<sub>ср.ед.</sub>** — 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<sub>ср.ед.</sub>**) 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;

<sup>162</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

*2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику*

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость<sup>163</sup> 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.

<sup>163</sup> Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

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

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

где:

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

**С<sub>6</sub>** — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

**К<sub>1</sub>** — регионально-климатический коэффициент;

**К<sub>2</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

**К<sub>3</sub>** — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

**К<sub>4</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

**К<sub>5</sub>** — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

**К<sub>6</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

**П<sub>пр</sub>%** — прибыль предпринимателя, %;

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

#### **Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы**

Регионально-климатический коэффициент (**К<sub>1</sub>**) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине **К<sub>1</sub>** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

#### **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К<sub>2</sub>)**

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине **К<sub>2</sub>** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

#### **Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К<sub>3</sub>)**

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

#### **Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К<sub>4</sub>)**

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

#### **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (К<sub>5</sub>)**

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").



### Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (К<sub>6</sub>)

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<sub>o</sub>** — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

**C<sub>a</sub>** — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

**Φ<sub>o</sub>** — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

**Φ<sub>a</sub>** — 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.<sup>164</sup>

Затраты на воспроизводство (**ЗВ**) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

где:

**C<sub>6</sub>** – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

**K** – 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 **C<sub>6</sub>**, 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

<sup>164</sup>Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

### Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>165</sup>.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами<sup>166</sup>:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- 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 разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров<sup>167</sup>.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**Иф**).

Издержки на финансирование (**Иф**), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (И_n + И_к) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

**И<sub>ф%</sub>** — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

**И<sub>n</sub>** — прямые издержки на строительство;

---

<sup>165</sup> Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

<sup>166</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

<sup>167</sup> <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

**И<sub>к</sub>** — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (И_n + И_k) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

**n** — период привлечения заемных средств.

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

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

где:

**i** — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

**K<sub>i</sub>** — доля стоимости нового строительства (**C<sub>стр</sub>**) в *i*-том периоде инвестирования;

**n<sub>i</sub>** — 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<sub>cc</sub>** — доходность собственных средств;

**D<sub>cc</sub>** — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

**R<sub>зс</sub>** — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

**D<sub>зс</sub>** — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

#### **Определение доли собственных (D<sub>cc</sub>) и доли заемных средств (D<sub>зс</sub>) 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<sub>зс</sub>) (процентов по инвестиционным кредитам)**

При определении стоимости заемного капитала R<sub>зс</sub> необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;

- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств  $R_{зс}$  определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

#### **Определение доходности на собственные средства ( $R_{сс}$ )**

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

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

**БС** — безрисковая ставка дохода,

**P** — премия за риск строительства объекта.

*Безрисковая ставка дохода (БС)*

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

*Премия за риск строительства объекта (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"<sup>168</sup>. "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

<sup>168</sup> 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](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"<sup>169</sup>.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**<sup>170</sup>.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков<sup>171</sup>:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (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
<b>Финансовые риски</b>										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									

<sup>169</sup> Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

<sup>170</sup> 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](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

<sup>171</sup> В. Баринов ([www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055](http://www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055)).

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
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									
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									
<b>Строительные риски категории "А"</b>										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
<b>Строительные риски категории "Б"</b>										
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									
<b>Итого:</b>										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:		K								
Количество факторов		49								
<b>Премия за риск строительства объекта, %</b>		<b>%</b>								

Источник: [www.inventech.ru/lib/business-plan](http://www.inventech.ru/lib/business-plan)

## Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся<sup>172</sup>:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

<sup>172</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

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<sub>физ.</sub>** — физический износ;

**И<sub>функ.устар.</sub>** — функциональное устаревание;

**И<sub>экон.устар.</sub>** — экономическое (внешнее) устаревание.

### **Методы определения физического износа недвижимого имущества**

К составляющим физического износа объекта недвижимости относятся<sup>173</sup>:

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

<sup>173</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

Методы определения физического износа<sup>174</sup>:

- 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:

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

где:

**I<sub>физ.</sub>** – физический износ, %

**ХВ** – хронологический возраст, лет.

**СПС** – срок полезной службы, лет.

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

**Срок полезной службы (срок полезного использования)** — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива<sup>175</sup>.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов<sup>176</sup>. 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.

---

<sup>174</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

<sup>175</sup> 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)

<sup>176</sup> 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 относят<sup>177</sup>:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания<sup>178</sup>:

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

<sup>177</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

<sup>178</sup> 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 изданиях<sup>179</sup>.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания<sup>180</sup>:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

**Примечание.** Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>181</sup>.

#### **Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества**

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются<sup>182</sup>:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

**Примечание.** Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>183</sup>. 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.

<sup>179</sup> 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.

<sup>180</sup> 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.

<sup>181</sup> 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.

<sup>182</sup> 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.

<sup>183</sup> 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 единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

### Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с

коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода. В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**<sup>184</sup> определения стоимости земли.

<sup>184</sup> "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-аналогами<sup>185</sup>. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>186</sup>.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений<sup>187</sup>.

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.<sup>188</sup>

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения<sup>189</sup>:

- 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

---

<sup>185</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>186</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

<sup>187</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>188</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

<sup>189</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>190</sup>:

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

**Метод прямого сравнительного анализа продаж** предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену<sup>191</sup>.

**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.

<sup>190</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>191</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

### **Метод прямого сравнительного анализа продаж**

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>192</sup>.

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.

<sup>192</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

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

### **Классификация и суть корректировок (поправок)**

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

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

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:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + Пст.,$$

где:

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

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

$Пст.$  — 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 оценки<sup>193</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>194</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>195</sup>.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения<sup>196</sup>:

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;

---

<sup>193</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>194</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

<sup>195</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

<sup>196</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- 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, если<sup>197</sup>:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>198</sup>. Расчет производится по формуле:

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

где:

**S** — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

**C<sub>1 кв. м</sub>** — ставка арендной платы за кв. м.

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

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

где:

**ДВД** — действительный валовой доход;

**ПВД** — потенциальный валовой доход;

**Па** — потери при сборе арендной платы;

<sup>197</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

<sup>198</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

**П<sub>нд</sub>** — потери от недоиспользования площадей;

**Дпр** — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь<sup>199</sup>:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

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

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>200</sup>.

Операционные расходы делятся<sup>201</sup>:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;

---

<sup>199</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

<sup>200</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>201</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.



- 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"<sup>202</sup>. 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 имущество 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

<sup>202</sup> 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 участок<sup>203</sup>**

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.

<sup>203</sup> <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 стоимости<sup>204</sup>. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

<sup>204</sup> Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

**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.

### **Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)**

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

### **Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта**

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования<sup>205</sup>.

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

<sup>205</sup> <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

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"<sup>206</sup>.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

**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](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042)

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

#### **Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений**

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства<sup>207</sup>.

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.

<sup>206</sup> [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042)

<sup>207</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться<sup>208</sup> один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- 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 в таблице.

#### Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

<sup>208</sup> Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка<sup>209</sup>, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

**Таблица 7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости**

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

*Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123*

### Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесечная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

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

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

<sup>209</sup> "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

**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.

#### **Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции**

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы;

**Ц** — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

#### **Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения**

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (**On**) и нормы возврата капитала (**Of**).

$$K = On + Of$$

#### **Определение ставки дохода**

Ставка дохода **On** отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка **On** (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$On = BC + P + L + M,$$

где:

**BC** — безрисковая ставка дохода;

**P** — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

**L** — премия за низкую ликвидность объекта;

**M** — премия за инвестиционный менеджмент.

#### **Определение безрисковой ставки**

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.



В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/gkoofz\\_mrprint.asp](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										

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	k/10										
<b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b>												

Источник: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija\\_za\\_risk\\_vlozhenija\\_investirovanija/0-359](http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359)

### Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

### Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

**Таблица 9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент**

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт- Ра»)	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](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:

**BC** — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

### Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна  $1/n$ .

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

**n** — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

### Метод дисконтирования денежных потоков

*Метод дисконтирования денежных потоков* пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования,

соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

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, если<sup>210</sup>:

- 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.

Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.

Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.

Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.

Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.

Расчет ставки дисконтирования.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах.

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 прогнозируемом и постпрогнозируемом 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.

<sup>210</sup> [http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk\\_-\\_Pokupka\\_doma\\_i\\_uchastka.html](http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html)

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

**F** — фактор текущей стоимости;

**R** — ставка дисконта;

**n** — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

**K<sub>i</sub>** — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

**t** — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

*Постпрогнозный период*

#### **Расчет терминальной стоимости по модели Гордона**

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left( \frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n}.$$

где:

**TV** — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

**CF<sub>n+1</sub>** — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

**O<sub>n</sub>** — ставка дисконтирования;

**g** — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

**n** — период прогнозирования.

#### **Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации**

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

где:

**C** — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

**К** — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>211</sup>:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

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

#### **Методы, использующие другие формализованные модели**

*Методы, использующие другие формализованные модели*, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. 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.

---

<sup>211</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

## 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"<sup>212</sup>.

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 подходов<sup>213</sup>.

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 иное<sup>214</sup>.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации<sup>215</sup>.

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

---

<sup>212</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

<sup>213</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

<sup>214</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

<sup>215</sup> 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 групп<sup>216</sup>:

- 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;

Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;

Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;

Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;

достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;

<sup>216</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)

соответствие типу объекта и характеру его использования;  
соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;  
способность учитывать действительные намерения покупателя;  
способность учитывать конъюнктуру рынка;  
соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;  
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.

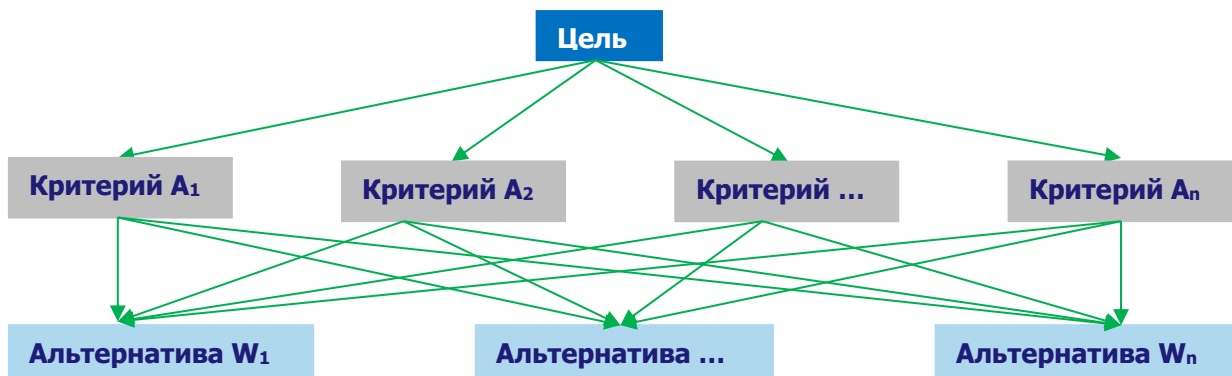
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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:  $a(j, 1) = 1/b$ .

Пусть  $A_1...A_n$  — множество из  $n$  элементов, тогда  $W_1...W_n$  соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$
A2	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$
...	...	...	...	...
An	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	An		
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
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	$\text{Вес}(A_1) = \text{Альт.1.1} \times \text{Вес}(A_1) + \dots + \text{Альт.1.n} \times \text{Вес}(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$\text{Вес}(A_2) = \text{Альт.2.1} \times \text{Вес}(A_1) + \dots + \text{Альт.2.n} \times \text{Вес}(A_n)$
...	...	...	...	...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$\text{Вес}(A_k) = \text{Альт.k.1} \times \text{Вес}(A_1) + \dots + \text{Альт.k.n} \times \text{Вес}(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

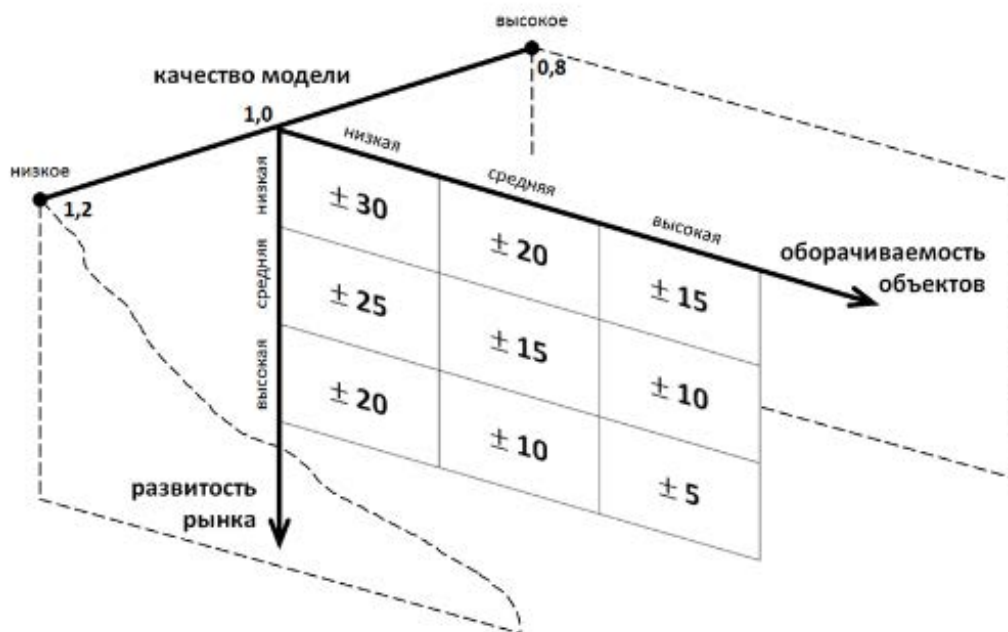
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

## 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"<sup>217</sup> и приведенной на рис. ниже.

**Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>218</sup>**



Источник: <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-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.

<sup>217</sup> <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>218</sup> 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 (к), ед.**

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при 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"



25.10.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах  
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Результат 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Назначение			
Лист № 1	Результат 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
29.10.2019		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		77-04-0001005-5456	
Номер кадастрового квартала:		77-04-0001005	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.12.2013	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		111024 Москва, р-н Лефортов, ул. Авантюристов, 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.):		28972958,65	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-04-0001005-1018	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, а жилых помещений жилищного фонда социального использования к жилищному дому коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"	
Особые отметки:		Этаж 6: пом.ХХI квм.1-26, этаж 7: пом.ХХII квм.1-27, этаж 8: пом.ХХIII квм.1-28, этаж 9: пом.ХХIV квм.1-42	
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "РВМ Капитал"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Татьяна Ф. Ю.	

file:///C:/Users/F.../AppData/Local/Temp/np637079054479452746.html

29.10.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах  
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Результат 2

Назначение			
Лист № 1	Результат 2	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
29.10.2019		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		77-04-0001005-5456	
1. Владелец (владельцев):	3.1.	Владелец инвестиционный паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о котором устанавливаются на основании данных данных листов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	3.1.	Общая долевая собственность, № 77-04-0001005-5456-77005/2019-9 от 28.10.2019	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2019	
4. Ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		Доверительное управление, г.Москва, ул. Авантюристов, д.10, корп.2, пзд № 77-04-0001005-5456, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 219, 1 кв.м	
вид:		доверительное управление	
дата государственной регистрации:		28.10.2019	
номер государственной регистрации:		77-04-0001005-5456-77005/2019-10	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		01.11.2028	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", ИНН: 7702563196	
4.1.1.		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом сменных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.03.2014 №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 16.05.2017 №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	
основание государственной регистрации:			

file:///C:/Users/F.../AppData/Local/Temp/np637079054479452746.html

25.10.2019 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: 7708503127
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 "03" октября 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 21.05.2017 №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 \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись)

М.П. [Печать специалиста]

№:J:\Users\F.\lib\AppData\Local\Temp\mp637079654479452746.html 4/8

25.10.2019 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 расчленения помещения, машино-места на этаже (планы этажа))

Помещение:			
Лист № 5	Результат 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 1
29.10.2019		77-04-0001005-5456	
Кадастровый номер:		77-04-0001005-5456	

Номер этажа (этажей): Этаж № 6

Масштаб 1: \_\_\_\_\_ данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись)

М.П. [Печать специалиста]

№:J:\Users\F.\lib\AppData\Local\Temp\mp637079654479452746.html 5/8


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(на объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
13.11.2019	Кадастровый номер: 77-01-0003018-1775
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003018
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: П
Адрес:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом II
Площадь, м²:	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
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об основании жилого помещения в определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилом помещении жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрывается Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Капитальный", данные в 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	
(на объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
13.11.2019	Кадастровый номер: 77-01-0003018-1775
1. Владелец (правообладатель):	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, № 77-01-0003018-2775-77/011/2019-10 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:	77-01-0003018-2775-77/011/2019-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 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 II
дата государственной регистрации:	77-01-2014

срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117; Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений от 31.03.2017 №2; Дополнительное соглашение от 28.10.2017 №3 к Договору аренды от 30.12.2013 №8155
5. Сведения о наличии решений об отъеме 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
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись главного специалиста)</small>	
	Сахаров А. Е. <small>(подпись)</small>

<b>План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)</b>				
Помещение				
<small>(без учета помещений)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.11.2019				
Кадастровый номер:		77-01-00603018-1775		
Номер этажа (этажей): Этаж № 2				
				
Масштаб 1:	данные отсутствуют			
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись главного специалиста)</small>		Сахаров А. Е. <small>(подпись)</small>		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
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:		Изнастарый номер: П	
Адрес:		105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом II	
Площадь, м²:		1806,6	
Назначение:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 3	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		223790000	
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, и жилых помещений жилищного фонда социального использования или жилищного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		 Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздел 1
15.11.2019	
Кадастровый номер:	
77-01-0003018-2776	
1. Владелец (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-01-0003018-2776-77/01/2019-8 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:	77-01-0003018-2776-77/01/2019-9
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: 7702563196
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 29.08.2015 №2729-2
4.1.2. вид:	Аренда, этаж 3 - помещение II
дата государственной регистрации:	07.03.2014

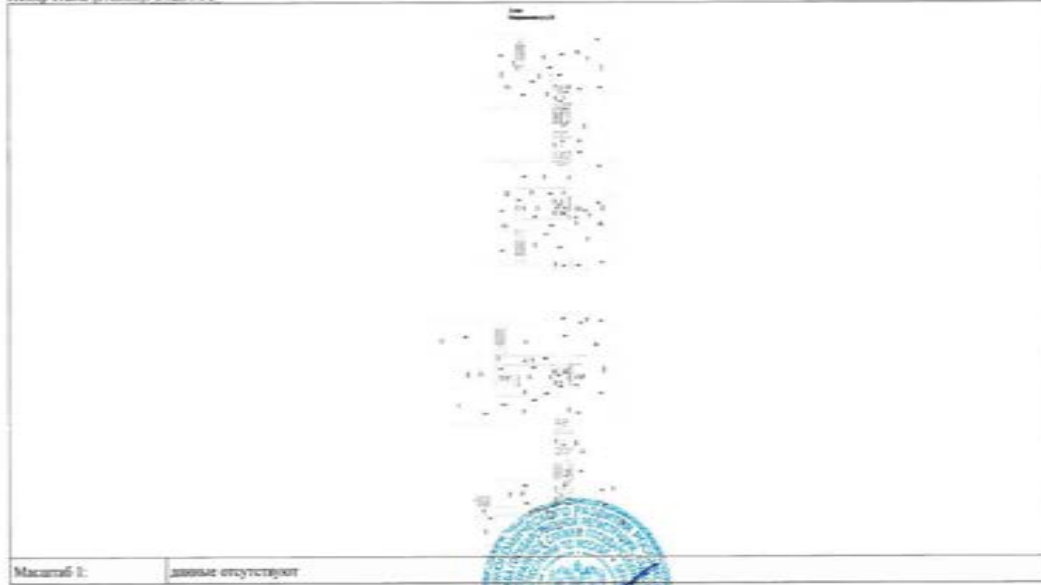
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание 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 нежилого помещения от 31.03.2017 №2; Дополнительное соглашение от 28.10.2017 №3 к Договору аренды от 30.12.2013 №8155
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись, наименование должности)</small>	
Сухаров А. Е. <small>(подпись, фамилия)</small>	



**План раскладки помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

Помещение			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 -	Всего разделов
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77-01-0063018-2776	

Номер этажа (этажей): Этаж № 3



Масштаб 1: данные отсутствуют



<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись, наименование должности)</small>		Сухаров А. Е. <small>(подпись, фамилия)</small>
---	--	--

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:

(на объект недвижимости)		
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I: _____
15.11.2019		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77-01-0003018-1277
Номер кадастрового квартала:		77-01-0003018
Дата присвоения кадастрового номера:		22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: П
Адрес:		105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24, пом II
Площадь, м²:		1804,9
Наименование:		Нежилое помещение
Назначение:		Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 4
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):		223190000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-01-0003018-1152
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют
Сведения об обеспечении жилого помещения в определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют
Статус заявки об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:		данные отсутствуют
Получатель выписки:		Закрытый 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 <small>подпись, печать должностного лица</small>		Сазаров А. Е. <small>подпись, печать</small>

Сведения о зарегистрированных правах

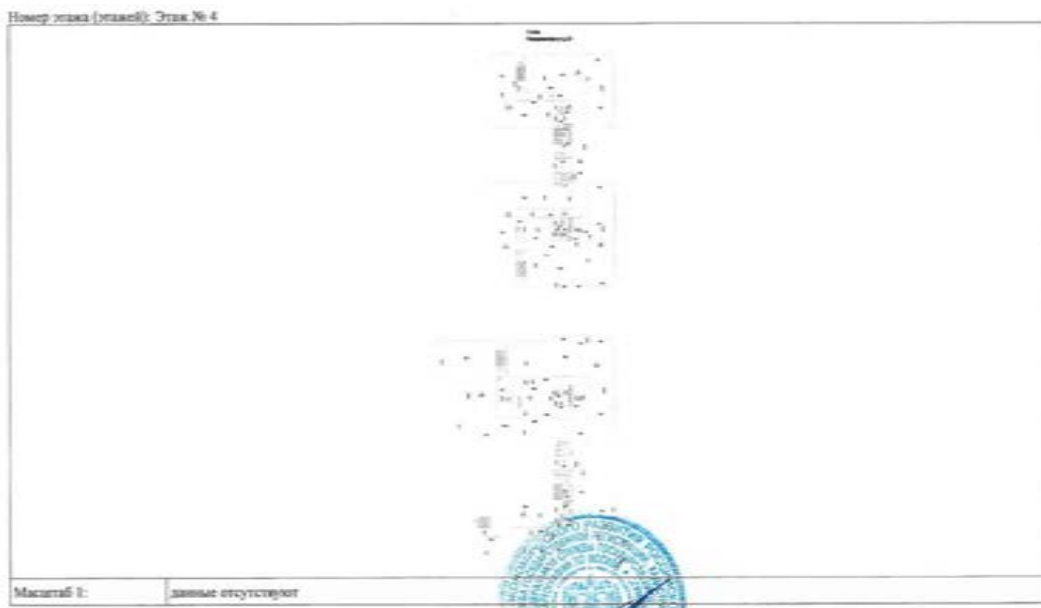
(на объект недвижимости)		
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I: _____
15.11.2019		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77-01-0003018-1277
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные 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	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	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	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7702563096	
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 16.05.2017 №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 и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 30.12.2013 №8155, дата регистрации 27.02.2014, №77-77-11/001/2014-117; Дополнительное соглашение к договору № 8155 от 30.12.2013 г. аренды нежилых помещений от 31.03.2017 №2; Дополнительное соглашение от 28.10.2017 №3 к Договору аренды от 30.12.2013 №8155
5. Сведения о наличии 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
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>	
Скадаров А. Е.	



<b>План расположения помещений, машино-мест на этаже (в плане этажа)</b>			
Помещение			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
15.11.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77-01-0003018-1777	

Номер этажа (этажей): Этаж № 4



Масштаб 1: данные отсутствуют



<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>	
Скадаров 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		(наименование)	
Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
15.11.2019		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		77:01-0003018-4047	
Номер кадастрового квартала:		77:01-0003018	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.02.2014	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		125066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24	
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 частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		этаж 1: пом.1 ком.2	
Получатель выписки:		Закладочный пассивный инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		Сахаров А. Е. (инициал, фамилия)	

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(наименование)	
Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
15.11.2019		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		77:01-0003018-4047	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных личных 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		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление	
вид:		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:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
4.1.1.	<p>основание государственной регистрации:</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №5; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2</p>		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
органы без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		Сахаров А. Е. (инициал, фамилия)	

**План располжения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)**

Помещение		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77:01-0003018-4047	

Номер этажа (этажей): **Этаж № 1**

Масштаб 1: данные отсутствуют

<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись, наименование должности)</small>		<b>Сахаров А. Е.</b> <small>(подпись, фамилия)</small>
---	--	---

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:

Помещение		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
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
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-места:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	7210000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01-0003018-1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям вагонного дома социального использования или вагонного дома некоммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	подвал: пом. 1, ком. 280, 282, 284, 286, 287, 288
Получатель выписки:	Инвесторского паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании сведений об открытых счетах владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись, наименование должности)</small>		<b>Сахаров А. Е.</b> <small>(подпись, фамилия)</small>
---	--	---

Сведения о зарегистрированных правах	
Помещение	
(наименование)	
Лист № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.11.2019	
Кадастровый номер: 77-01-0063018-4181	
1. Владелец (правообладатель):	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 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, № 77-01-0063018-4181-77/01/2019-4 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:	77-01-0063018-4181-77/01/2019-2
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: 7722561096
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 №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №5; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
4.1.2. вид:	Аренда, подвал, помещение 1 - комнаты 280, 282, 284, с 286 по 288
дата государственной регистрации:	06.11.2014
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации - 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-01/012/2014-327; 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	
Сакров А. Е.	



**План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)**

Помещение				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4181		

Номер этажа (этажей): Подвал № 0

Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сухарев 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 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:	105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24			
Площадь, м²:	39,4			
Назначение:	Нежилое помещение			
Назначение:	Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.):	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 использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Попытки отмены:	попытка: пом. 1, ком. 198, 200, 202			
Получатель выписки:	Заказчик: ЗАО УК "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости; получатель: ЗАО УК "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости			

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сухарев А. Е.
----------------------------	---------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, зарегистрированных правах на объекты недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение	
Лист № _____ Раздела 2	
Всего листов раздела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.11.2019	
Кадастровый номер: 77:01-0003018-4192	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:01-0003018-4192-77/01/2019-4 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:	77:01-0003018-4192-77/01/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №5; 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 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 визитные карты", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8854, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-01/02/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8854
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 (планы этажа)**

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кadaстровый номер:		77-01-0063018-4192	
Номер этажа (этажей): Подвал № 0			
Масштаб 1:		данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров 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	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1
15.11.2019	
Кadaстровый 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
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	6470000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0063018-1152
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	видных пом. I, пом. 173, 175, 177, 180, 183, 187, 190, 194
Получатель выписки:	Законного правого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о котором устанавливаются на основании данных реальных 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	
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. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:01-0003018-4202-77/01/2019-4 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77:01-0003018-4202-77/01/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.11.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1. 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: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нескольких 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 нескольких помещений от 09.09.2014 №8654
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сахаров А. Е.



**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

Помещение				
<small>(по объекту недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:			77:01:0003018-4202	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0

Масштаб 1:	данные отсутствуют
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись, наименование должности)</small>	
Сухарев А. Е. <small>(подпись, фамилия)</small>	

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости**  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
<small>(по объекту недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:			77:01:0003018-41К2	
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	
Назначение:			Нежилое помещение	
Назначение:			Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:			Подвал № 0	
Вид жилого помещения:			данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):			4050000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			77:01:0003018:1152	
Виды разрешенного использования:			данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого фонда специального использования или нежилого дома коммерческого использования:			данные отсутствуют	
Статус залогов об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:			подвал: пом. 1, ком. 156, 160, 163, 168, 170	
Получатель выписки:			Закрепленного публичного инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных Единых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись, наименование должности)</small>		Сухарев А. Е. <small>(подпись, фамилия)</small>		



Помещение		Сведения о зарегистрированных правах	
Лист № _____ Раздела Д _____		Всего листов раздела Д: _____	
15.11.2019		Всего разделов: _____	
Кадастровый номер: _____		77:01-0003018-4182	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01-0003018-4182-73/011/2019-3 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:		77:01-0003018-4182-73/011/2019-4	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.11.2028	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
4.1.1.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2	
4.1.2.	вид:	Аренда, подвал, помещение I - комнаты 156, 160, 163, 168, 170	
	дата государственной регистрации:	06.11.2014	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации - 15 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 в 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 (плане 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		Сахаров 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 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.11.2019				
Кадастровый номер:		77:01:0003018:4197		
Номер кадастрового квартала:		77:01:0003018		
Дата присвоения кадастрового номера:		25.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		195066 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.):		19910000		
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 в определенному виду жилых помещений специализированного 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:		<p>этажи: пом. 1, ком. 157, 158, 161, 164, 169, 171, 174, 176, 178, 181, 184, 186, 187, 195</p> <p>Закреплено своего инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный" данные о которых устанавливаются на основании данных реестра счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев</p>		
Получатель выписки:				
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.		

Информация о документе, содержащем сведения о государственном кадастре недвижимости, государственном кадастре объектов недвижимости и государственном кадастре объектов недвижимости, полученных из Единого государственного реестра недвижимости

Помещение	
(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2 _____	Всего листов раздела 2: _____
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, № 77-01-0003018-4197-71/01/2019-3 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77-01-0003018-4197-71/01/2019-4
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 №5 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
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: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8854, 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 №8854
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 (планы этажа)**

Помещение			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего листов выписки:
15.11.2019			
Кadaстровый номер:		77-01-0003018-4197	

Номер этажа (этажей): Полта № 0

Масштаб 1:	данные отсутствуют
М.П.	
Сазаров А. Е.	

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:

Помещение			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
15.11.2019			
Кadaстровый номер:		77-01-0003018-4078	
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 34		
Площадь, м²:	83,1		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Полта № 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 жилому помещению наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	подвал: пом. 1, ком. 155, 159, 162, 165, 166, 167		
Получатель выписки:	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных реестровых сведений владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев		
		Сазаров А. Е.	
М.П.			

Сведения о зарегистрированных правах	
Помещение	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
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, № 77-01-0003018-4178-77/01/2019-3 от 28.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2019
номер государственной регистрации:	77-01-0003018-4178-77/01/2019-4
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 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 №854, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/013/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 в Договору аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №854
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 Сахаров А. Е.	



**План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)**

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): Подвал № 0				
				
Масштаб 1:		данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Сахаров А. Е.	
<small>(подпись, печать)</small>			<small>(подпись, печать)</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 1	Всего листов раздела 1:	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		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		105066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24		
Площадь, м²:		11,6		
Назначение:		Нежилое помещение		
Назначение:		Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Подвал № 0		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):		970000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-01-0003018-1152		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		подвал: пом. I, ком. 150		
Получатель выписки:		Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании записей в Едином государственном реестре недвижимости об инвестиционных паевых и счетов дело владельца инвестиционных паев		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Сахаров А. Е.	
<small>(подпись, печать)</small>			<small>(подпись, печать)</small>	

Сведения о зарегистрированных правах	
Помещение	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
Всего листов раздела 2:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
15.11.2019	
Кадастровый номер:	
77:01-0003018-4180	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:01-0003018-4180-73/011/2019-4 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:	77:01-0003018-4180-73/011/2019-2
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. основное государственной регистрации:	Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 11.04.2019 №2729-6; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.05.2014 №2729-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 04.02.2014 №2729; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 06.12.2016 №3; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 15.11.2018 №2729-5; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 29.09.2015 №2729-2
4.1.2. вид:	Аренда, подвал, помещение I - этажа 150
дата государственной регистрации:	06.11.2014
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты гос. регистрации - 15 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 09.09.2014 №8654, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-11/012/2014-327; Дополнительное соглашение от 30.10.2018 №1 в 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 (планы этажа)**

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадastroный номер:		77-01-0003018-4180	
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 I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадastroный 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:	185066 Москва, р-н Басманный, ул Новорязанская, д 24		
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 нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	этаж: пом. I, квт. 179, 182, 185, 186, 189, 192, 193, 196, 197, 199, 201 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных паевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Получатель выписки:			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сахаров А. Е.		



Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(на объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.11.2019	
Кадастровый номер: 77:01:0003018:4190	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:01:0003018:4190-77/011/2019-4 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:	77:01:0003018:4190-77/011/2019-2
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: 7722561096
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 29.09.2015 №2729-2; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России от 16.03.2017 №2729-4
4.1.2. вид:	Аренда, г.Москва, ул.Новорязанская, д.24, кад.№ 77:01:0003018:4190, помещение, назначенное: 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: 770850527
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
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись, наименование должности)</small>	
	
<b>Сухарев А. Е.</b> <small>(подпись, фамилия)</small>	

План расположения помещений, машино-мест на этаже (планс этажа)

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
15.11.2019			
Кадастровый номер:		77-01-0063618-4190	
Номер этажа (этажей): Подвал № 0			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сухарев А. Е.	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	



Юго-Восточное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

стр. 1

Помещение N XXI Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 20.04.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
6	1	коридор	8,8			8,8			394
	2	кабинет	11,6	11,6				учрежд.	
	3	кабинет	9,4	9,4				учрежд.	
	4	кабинет	9,2	9,2				учрежд.	
	5	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	6	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	7	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	8	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	9	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	10	кабинет	9,5	9,5				учрежд.	
	11	кабинет	11,0	11,0				учрежд.	
	12	коридор	6,3			6,3		учрежд.	
	13	клетка лестнич	29,8			29,8		учрежд.	
	14	уборная	15,4			15,4		учрежд.	
	15	умывальная	3,9			3,9		учрежд.	
	16	кабинет	160,0	160,0				учрежд.	
	17	вестибюль	37,6			37,6		учрежд.	
	18	кабинет	15,9	15,9				учрежд.	
	19	кабинет	14,3	14,3				учрежд.	
	20	кабинет	74,5	74,5				учрежд.	
	21	коридор	112,6			112,6		учрежд.	
	22	кладовая	3,0			3,0		учрежд.	
	23	кабинет	183,9	183,9				учрежд.	
	24	кабинет	11,0	11,0				учрежд.	
	25	вентхамера	5,5			5,5		учрежд.	
	26	уборная	10,4			10,4		учрежд.	
	27	умывальная	4,4			4,4		учрежд.	
	28	клетка лестнич	19,8			19,8		учрежд.	
Итого по помещению			813,3	555,8	257,5				
---Нежилые помещения всего			813,3	555,8	257,5				
в т.ч. Учрежденческие			813,3	555,8	257,5				

2 Юго-Восточное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



01 40 08 0105073

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

стр. 2

Помещение N XXII Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 20.04.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
7	1	коридор	8,8			8,8			394
	2	кабинет	11,6	11,6				учрежд.	
	3	кабинет	9,3	9,3				учрежд.	
	4	кабинет	9,2	9,2				учрежд.	
	5	кабинет	9,2	9,2				учрежд.	
	6	кабинет	9,2	9,2				учрежд.	
	7	кабинет	9,2	9,2				учрежд.	
	8	кабинет	9,2	9,2				учрежд.	
	9	кабинет	9,2	9,2				учрежд.	
	10	кабинет	9,2	9,2				учрежд.	
	11	кабинет	11,5	11,5				учрежд.	
	12	коридор	6,3			6,3		учрежд.	
	13	клетка лестнич	29,5			29,5		учрежд.	
	14	уборная	15,2			15,2		учрежд.	
	15	умывальная	4,0			4,0		учрежд.	
	16	кабинет	28,2	28,2				учрежд.	
	17	кабинет	96,8	96,8				учрежд.	
	18	кабинет	144,2	144,2				учрежд.	
	19	вестибюль	37,5			37,5		учрежд.	
	20	коридор	111,2			111,2		учрежд.	
	21	кладовая	2,8			2,8		учрежд.	
	22	кабинет	176,9	176,9				учрежд.	
	23	кабинет	22,5	22,5				учрежд.	
	24	венткамера	4,1			4,1		учрежд.	
	25	уборная	9,2			9,2		учрежд.	
	26	умывальная	4,4			4,4		учрежд.	
	27	клетка лестнич	19,8			19,8		учрежд.	
Итого по помещению			818,2	565,4	252,8				
---Нежилые помещения всего			818,2	565,4	252,8				
в т.ч. Учрежденческие			818,2	565,4	252,8				

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

стр. 3

Помещение N XXIII Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 20.04.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
8	1	коридор	9,0			9,0			394
	2	кабинет	11,7	11,7					
	3	кабинет	18,2	18,2					
	4	тамбур	0,3			0,3			
	5	кабинет	9,1	9,1					
	6	тамбур	0,3			0,3			
	7	кабинет	18,4	18,4					
	8	кабинет	9,3	9,3					
	9	кабинет	9,1	9,1					
	10	кабинет	9,2	9,2					
	11	кабинет	11,6	11,6					
	12	коридор	6,4			6,4			
	13	клетка лестнич	29,5			29,5			
	14	умывальная	3,5			3,5			
	15	уборная	16,0			16,0			
	16	кабинет	28,3	28,3					
	17	кабинет	96,7	96,7					
	18	кабинет	141,8	141,8					
	19	вестибюль	37,9			37,9			
	20	коридор	111,9			111,9			
	21	кладовая	3,0			3,0			
	22	кабинет	11,4	11,4					
	23	коридор	10,6			10,6			
	24	кабинет	8,6	8,6					
	25	кабинет	153,1	153,1					
	26	кабинет	7,2	7,2					
	27	венткамера	4,1			4,1			
	28	уборная	9,1			9,1			
	29	умывальная	5,1			5,1			
	30	клетка лестнич	19,8			19,8			
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

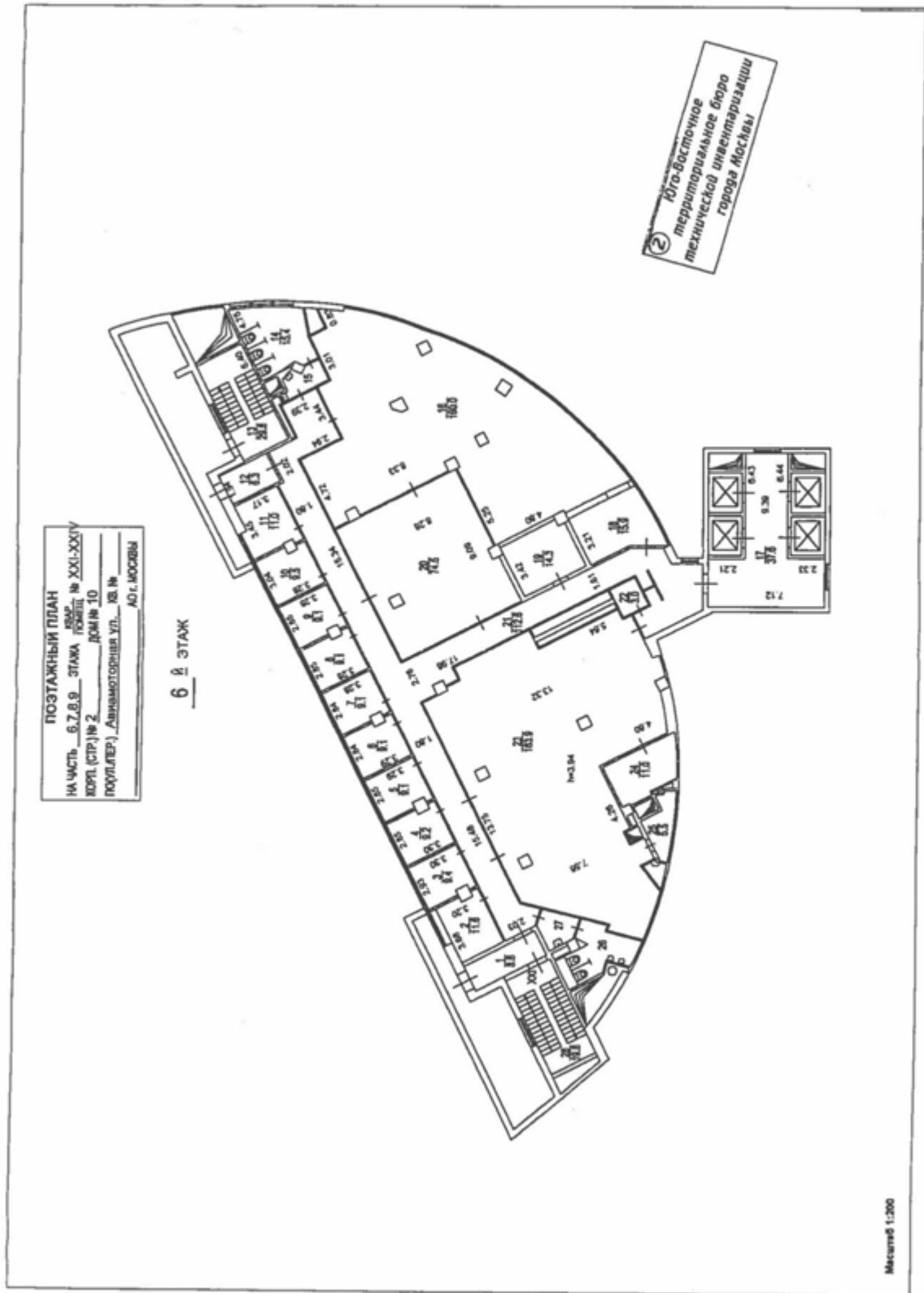
Помещение N XXIV Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 20.04.2007

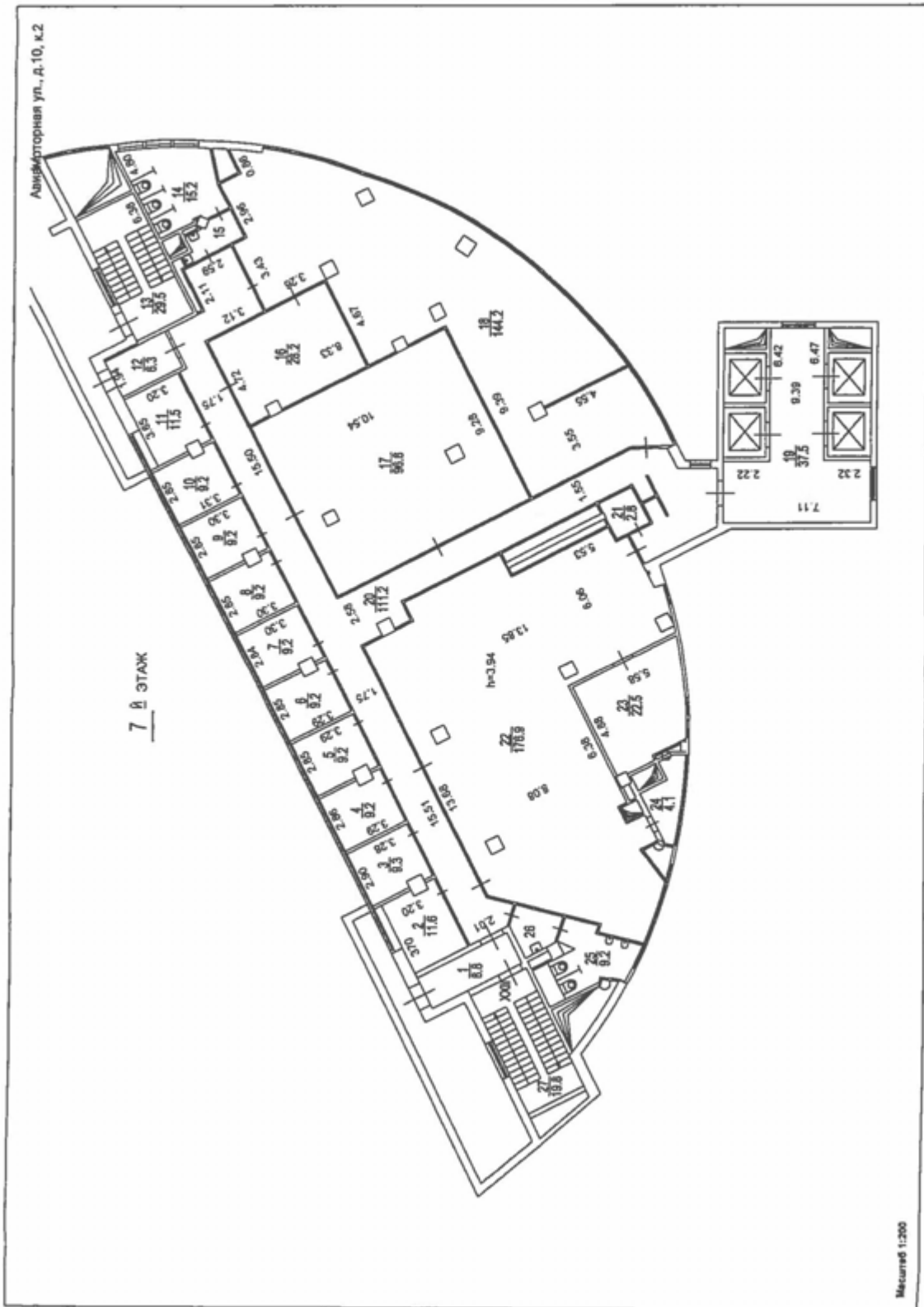
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
9	1	коридор	9,2			9,2			учрежд.	394
	2	кабинет	10,2	10,2					учрежд.	
	3	кабинет	23,8	23,8					учрежд.	
	4	тамбур	0,3			0,3			учрежд.	
	5	кабинет	22,2	22,2					учрежд.	
	6	тамбур	0,3			0,3			учрежд.	
	7	кабинет	21,4	21,4					учрежд.	
	8	тамбур	0,3			0,3			учрежд.	
	9	коридор	102,6			102,6			учрежд.	
	10	кабинет	12,4	12,4					учрежд.	
	11	коридор	5,9			5,9			учрежд.	
	12	клетка лестнич	29,5			29,5			учрежд.	
	13	кладовая	3,7			3,7			учрежд.	
	14	умывальная	5,2			5,2			учрежд.	
	15	уборная	13,7			13,7			учрежд.	
	16	кабинет	21,6	21,6					учрежд.	
	17	тамбур	0,2			0,2			учрежд.	
	18	приемная	16,9	16,9					учрежд.	
	19	кухня	4,3			4,3			учрежд.	
	20	санузел	4,6			4,6			учрежд.	
	21	тамбур	0,2			0,2			учрежд.	
	22	кабинет	27,1	27,1					учрежд.	
	23	кабинет	18,8	18,8					учрежд.	
	24	кабинет	43,8	43,8					учрежд.	
	25	тамбур	0,7			0,7			учрежд.	
	26	приемная	26,5	26,5					учрежд.	
	27	кабинет	9,8	9,8					учрежд.	
	28	пом.подсобное	7,3			7,3			учрежд.	
	29	зал актовъй	74,6	74,6					учрежд.	
	30	электрощитовая	3,0			3,0			учрежд.	
	31	вестибюль	37,9			37,9			учрежд.	
	32	коридор	68,9			68,9			учрежд.	
	33	кабинет	28,9	28,9					учрежд.	
	34	тамбур	0,2			0,2			учрежд.	
	35	кабинет	46,0	46,0					учрежд.	
	36	кабинет	12,1	12,1					учрежд.	
	37	венткамера	4,8			4,8			учрежд.	
	38	комната охраны	12,4			12,4			учрежд.	
	39	кабинет	13,5	13,5					учрежд.	
	40	уборная	10,5			10,5			учрежд.	
	41	умывальная	2,4			2,4			учрежд.	
	42	клетка лестнич	19,7			19,7			учрежд.	

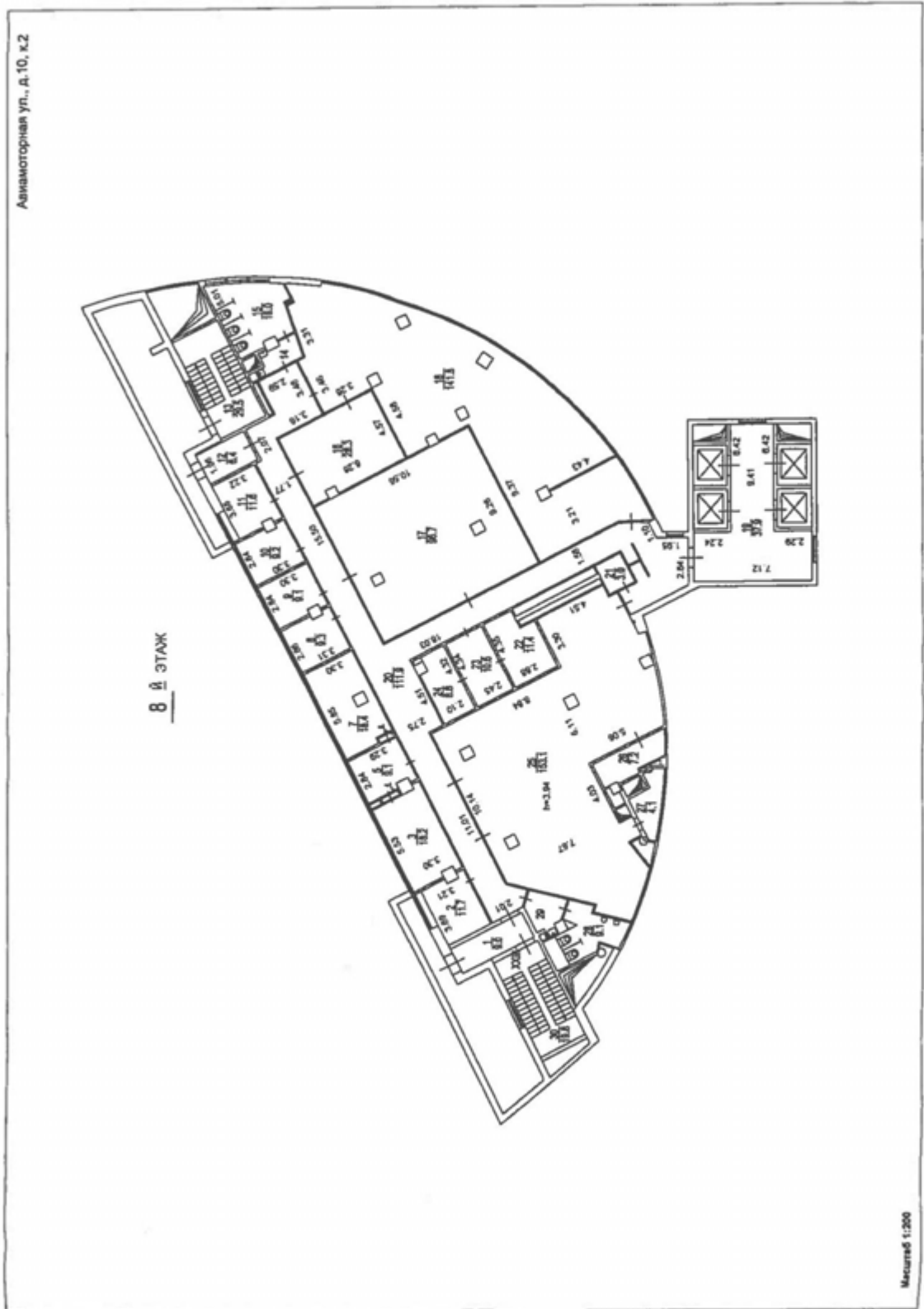
Итого по помещению	777,4	429,6	347,8				
---Нежилые помещения всего	777,4	429,6	347,8				
в т.ч. Учрежденческие	777,4	429,6	347,8				

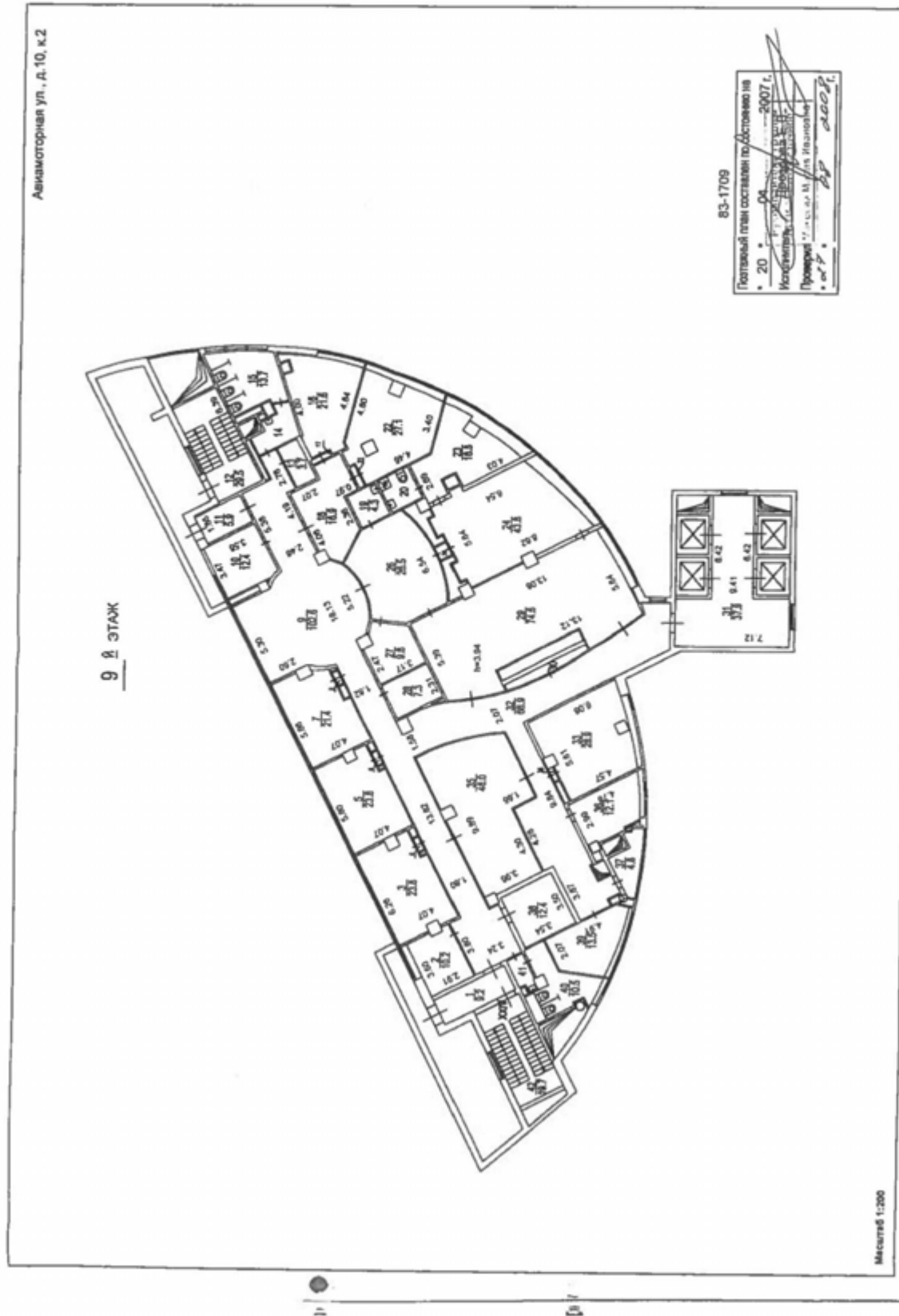
Итого	3219,1	2094,5	1124,6				
---Нежилые помещения всего	3219,1	2094,5	1124,6				
в т.ч. Учрежденческие	3219,1	2094,5	1124,6				











### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

UNOM 04308712

по Деловой центр на \_\_\_\_\_  
(назначение здания) (местность)  
по ул. Новорязанская дом № 24 стр. корп. № \_\_\_\_\_  
Центрального АО г. Москвы

Кварт. №	<u>1042</u>
Инвент. №	
Шифр фонда	
Шифр проекта	<u>индивидуальн</u>

#### I. Общие сведения

Владелец не установлен

Число этажей 7

Год постройки 2011 переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
надстроено \_\_\_\_\_

Кроме того, имеется: техподполье, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши плоская, с рулонной гидроизоляцией; скатная площадь крыши 2868,9 кв. м.

Фасад кирпич, витражная алю. 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	Текущие изменения							
		Жилых квартир	жилых комнат			Количество	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Количество	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

#### Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					Число квартир	Об.пл. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Об.пл. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

I. Нежилые помещения: общая площадь 33499,0 кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		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





IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки								
		/ Средняя жилая площадь квартиры				Сборник № 4		
отделка		повышенная		Средняя внутренняя высота помещений		Таблица № 546		
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты	моноклитная железобетонная плита		3		3,0	0	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	моноклитный железобетон		26		26,0	0	
	б. Перегородки	гипсокартонные, кирпичные						
3	Перекрытия:	чердачные	железобетонные	9		9,0	0	
		междуэтажные	железобетонные					
		подвальные	моноклитные 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	0	
		Печное отопл.						
		Водопровод	от гор. сети					
		Канализация	от гор. сети					
		Радио	гор. трансляция					
		Телефон	АТС					
		Телевидение						
		Ванны:	с газовой колон.					
			с дровяной колон.					
			с горяч. водосн.					
		Горячее водоснаб.	от гор. сети					
		Вентиляция	приточно-вытяжная					
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Лифты	пассажирские							
Электроосвещение	скрытая проводка							
9	Разные работы	лестницы железобетонные		7,3		7,3	0	
		отмостка						
Итого				100		100,0	0	
Процент износа (р. 9)х100								
Удельный вес (р. 7)								

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

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 № \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проблемы:	оконные							
		дверные							
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.							
		Внутренняя отделка							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванна:	с газовой колон.						
			с дровян. колон.						
			с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
Мусоропровод									
Лифты									
Электроосвещение									
9	Разные работы								
<b>Итого</b>						0,00		0,00	
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				Процент износа (гр. 9)х100	0х100		###	%	
				Удельный вес (гр. 7)	0				







Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ п/п	Наименование строения 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	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	
<b>Всего:</b>														4462268			

$K = 2,046 * 1,01 = 9221099$

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

Работу выполнил  
Павлюк Ю.А.  
(должность) (подпись)

Проверил бригадир Терехова Г.А.  
(подпись)  
04.02.2013

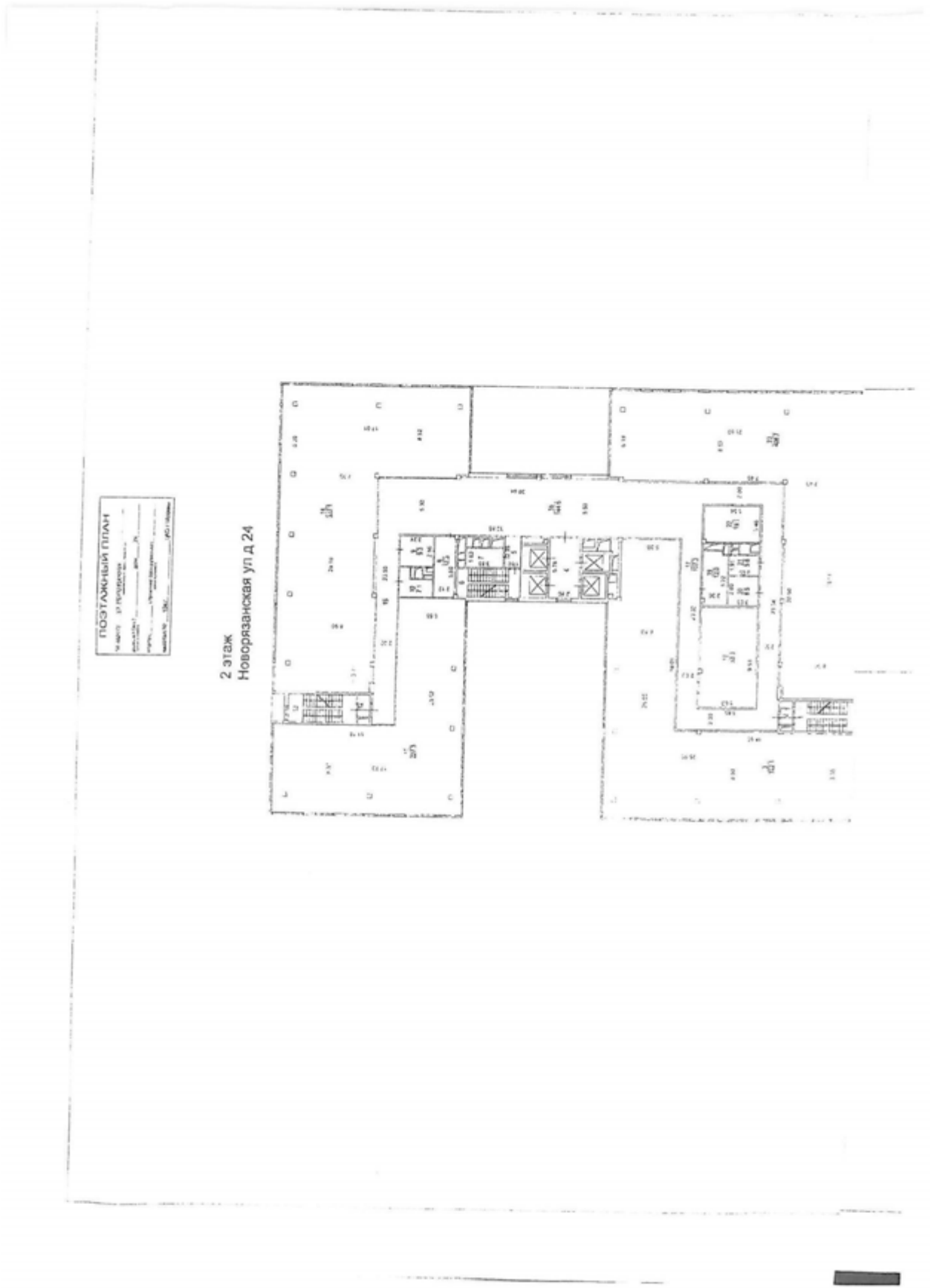
Начальник бюро \_\_\_\_\_  
(подпись)

Экземпляр (или) копии	выдан по состоянию на		
22 07 200 11			
Публицист г. <u>Терехова Г.А.</u>			
Проверил			
4 02 200 13			

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № \_\_\_\_\_

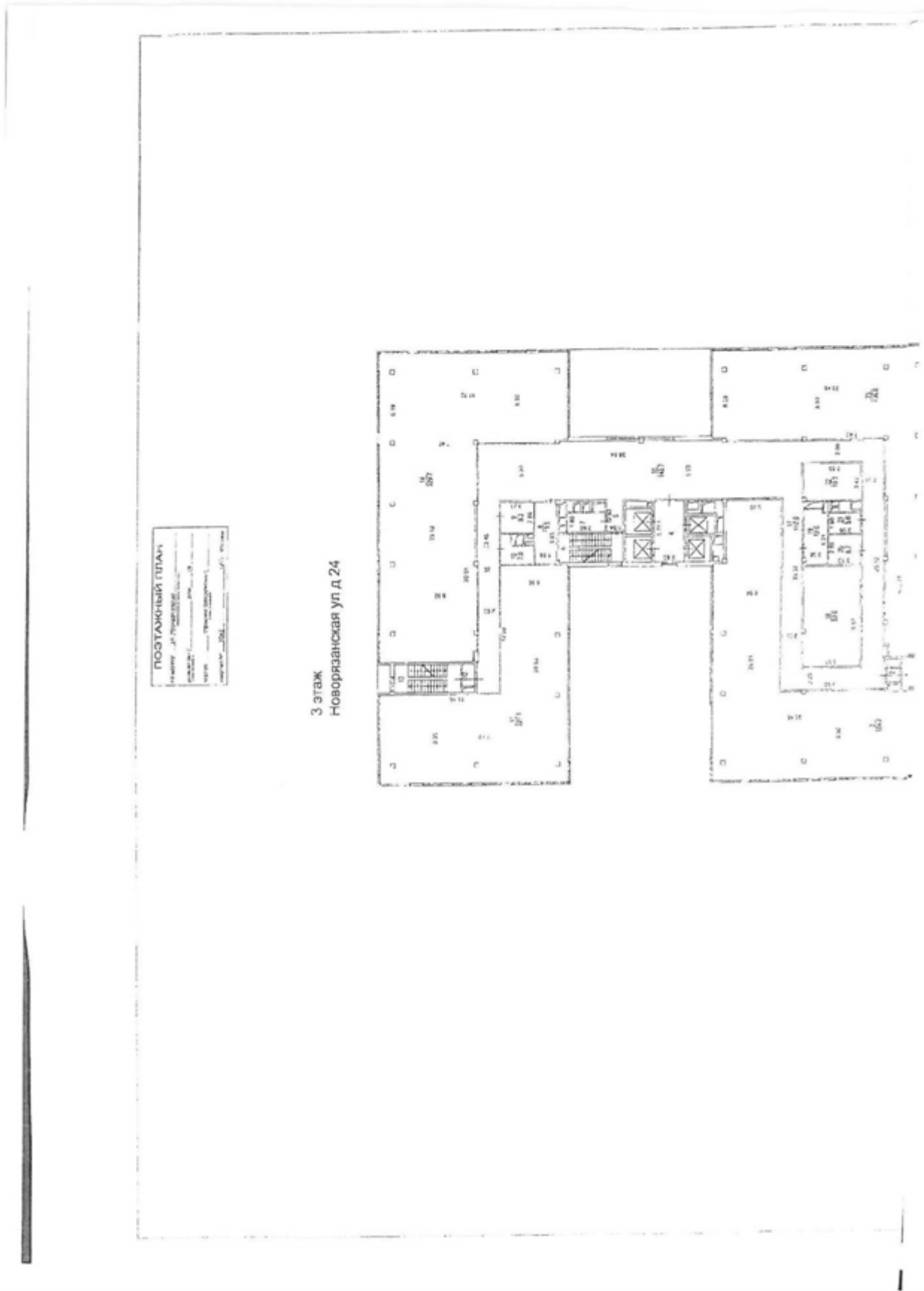
№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте					Выполнено:			
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	г.	г.	г.
Ремонт	Сме-на	Ремонт	Сме-на	г.		г.	г.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты	куб.м											
2	Стены	куб.м											
3	Стены	кв.м											
4	Перегородка дерев.	кв.м											
5	Перегородка несгораем.	кв.м											
6	Перепланировка чердачные	кв.м											
7		междуэтажные	кв.м										
8		санузлов	кв.м										
9	Крыша 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	Полы дощатые	кв.м											
16		паркетные	кв.м										
17		линолиум или синт.	кв.м										
18		плиточные	кв.м										
19	прочие	кв.м											

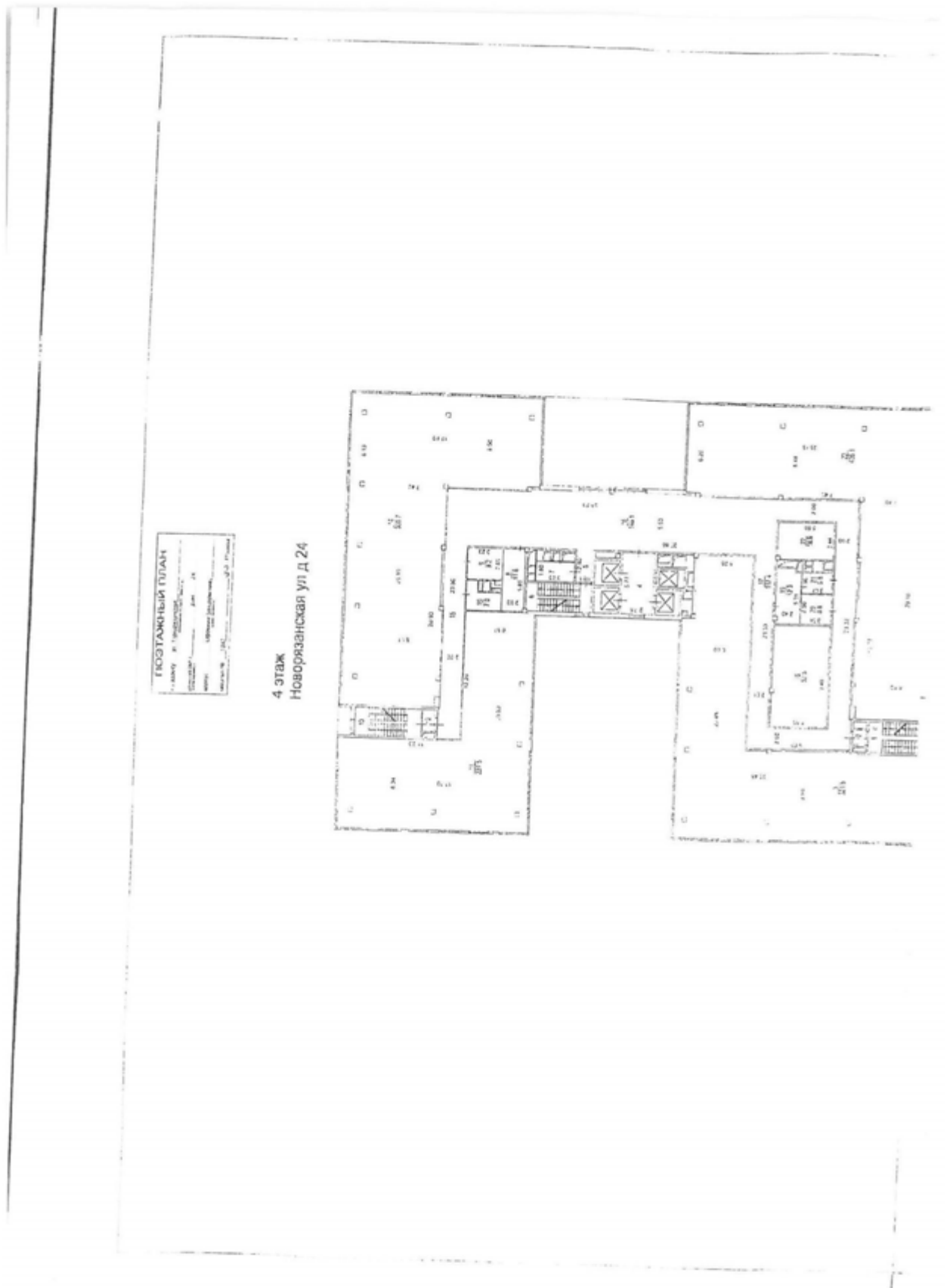
Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы



**ПОСТАВЛЕННЫЙ ПЛАН**  
Издан: 20.12.2020г.  
Лист: 1/1  
Масштаб: 1:100  
Составитель: [Имя]  
Проверил: [Имя]

2 этаж  
Новорязанская ул д 24





Сводный отчет № 1, лист 2 (РЭП)

		Всего листов 28
<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
<b>Титульный лист</b>	регистрационный № _____	
	(подпись)	(инициалы, фамилия)
	« _____ » _____ г.	
<b>1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления:</b>		
<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		
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>		
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>		
<b>3. Сведения о кадастровом инженере:</b>		
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
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Исходные данные	3
2	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3	Описание местоположения здания на земельном участке	5
4	Характеристики здания	6
5	Заключение кадастрового инженера	7
6	Схема геодезических построений	8
7	Схема расположения здания на земельном участке	9
8	Чертеж контура здания	10
9	Приложение	-
-	Декларация об объекте недвижимости	-
-	Листы проектной документации. Часть Архитектурно-строительная. РТП4х1000кВА	-
-	Копия разрешения на строительство	-
-	Копия распоряжения об утверждении адреса здания РТП	-

Лист № 3

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

### Исходные данные

#### 1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Декларация об объекте недвижимости	-, 20.11.2013
2	Проектная документация	№ 15/04-2007-АС1, 25.11.2009

#### 2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания Система координат Московская

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	GPS1 OMC	2 разряд	11622.27	10537.02
2	GPS2 OMC	2 разряд	11593.38	10532.60

#### 3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	GNSS – приемник спутниковый геодезический многочастотный TRIUMPH-1	US.C.27.002.A №34589, от 30.12.2008 от 27.06.2008	Свидетельство о поверке № 0026548, выдано 05.02.2013г., действительно до 05.02.2014г.
2	Тахеометр электронный Leica FlexLine TS06 PLUS R500 5" arctic	СН.С.27.070.A №44840, от 15.12.2011	Свидетельство о поверке № Н1359406, выдано 29.03.2013г., действительно до 29.03.2014г.

#### 4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-



### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

#### Сведения о выполненных измерениях и расчетах

##### 1. Метод определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1	Геодезический метод (полярный)
-	2	Геодезический метод (полярный)
-	3	Геодезический метод (полярный)
-	4	Геодезический метод (полярный)

##### 2. Точность определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
-	1	$Mt = \sqrt{(M_{ср}^2 + mt^2)}$ ; $Mt = \sqrt{(0.10^2 + (0.02^2 + 5^2/206265^2 \times 8.92^2))} = 0.10$
-	2	$Mt = \sqrt{(M_{ср}^2 + mt^2)}$ ; $Mt = \sqrt{(0.10^2 + (0.02^2 + 5^2/206265^2 \times 8.92^2))} = 0.10$
-	3	$Mt = \sqrt{(M_{ср}^2 + mt^2)}$ ; $Mt = \sqrt{(0.10^2 + (0.02^2 + 5^2/206265^2 \times 8.92^2))} = 0.10$
-	4	$Mt = \sqrt{(M_{ср}^2 + mt^2)}$ ; $Mt = \sqrt{(0.10^2 + (0.02^2 + 5^2/206265^2 \times 8.92^2))} = 0.10$

Лист № 5

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

#### Описание местоположения здания на земельном участке

#### Сведения о характерных точках контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
-	1	11613.44	10543.28	0.10
-	2	11611.50	10553.16	0.10
-	3	11596.43	10550.19	0.10
-	4	11598.42	10540.32	0.10
-	1	11613.44	10543.28	0.10

Лист № 6

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

#### Характеристики здания

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	77:01:0003018:100
4	Адрес (описание местоположения) здания	
	Субъект Российской Федерации	Г. Москва
	Муниципальное образование	-
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул Новорязанская
	Номер дома	д 24
	Номер корпуса	-
	Номер строения	строен 2
	Иное описание местоположения	-
5	Назначение здания	Нежилое здание
6	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	-
7	Материал наружных стен здания	Монолитные
8	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	2011
9	Общая площадь здания (Р), м <sup>2</sup>	132.6



01 95 07 0004602

Лист № 7

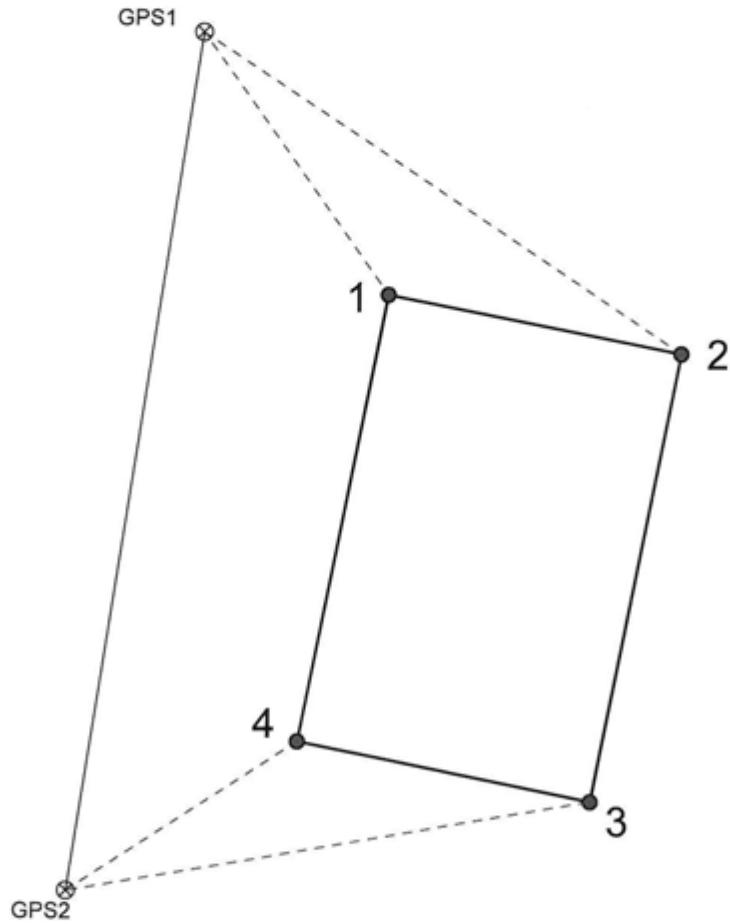
**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Заключение кадастрового инженера**

Технический план подготовлен по итогам кадастровых работ в результате натурного обследования с целью постановки на государственный кадастровый учет объекта ( нежилое здание ) по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д.24, стр.2. Адрес объекта учета утвержден распоряжением префектуры Центрального административного округа города Москвы № 2608-р от 04.08.2010 г. Технический план составлен на основании декларации об объекте недвижимости, а также на основании проектной документации, предоставленной заказчиком.

Координаты пунктов ОМС были получены в результате геодезических спутниковых измерений и применения корректирующей информации СНГО, предоставленной Государственным унитарным предприятием города Москвы "Московский городской трест геолого-геодезических и картографических работ", согласно договору № 8/10028-13 от 21.01.2013.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема геодезических построений



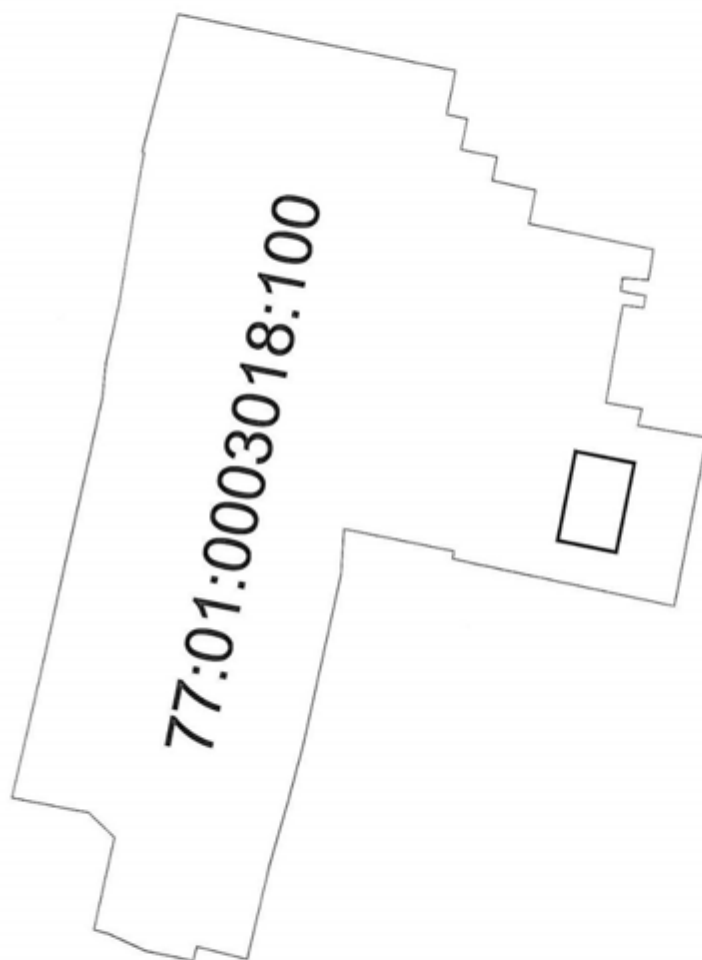
Условные обозначения:

- 4 - характерная точка контура здания;
- - контур здания;
- ⊗ GPS2 - пункт опорной межевой сети (ОМС);
- - направление выполненных измерений на характерные точки контура здания;
- - линии хода;

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема расположения здания на земельном участке

Новорязанская улица

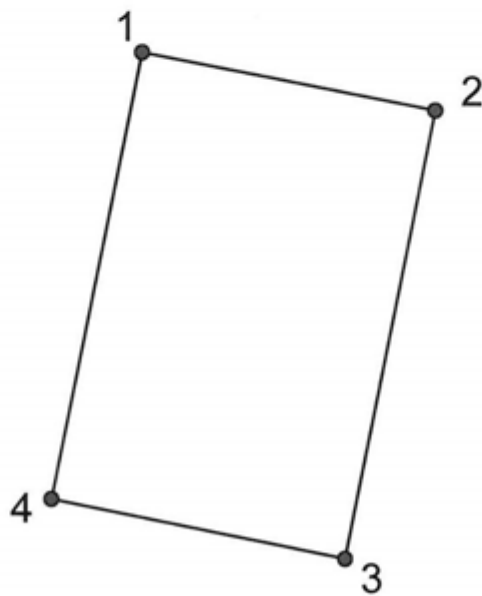


Условные обозначения:

- 77:01:0003018:100 - кадастровый № земельного участка;
- - контур здания;
- - граница земельного участка;
- ул.Новорязанская - наименование улицы ;

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура здания



Условные обозначения:

- 4 - характерная точка контура здания;
- - контур здания;

Масштаб 1:200

ПРИЛОЖЕНИЕ



Приложение N 1  
к приказу Министерства  
экономического развития РФ  
от 13 декабря 2010 г. N 628

Декларация об объекте недвижимости


Лист N 1

1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости													
Субъект Российской Федерации г. Москва													
Муниципальное образование	тип	район											
	наименование	Басманный											
Населенный пункт	тип	город											
	наименование	Москва, 105066											
Наименование некоммерческого объединения граждан -													
Улица (проспект, переулок и т.д.) улица Новорязанская													
Номер дома (владения, участка)		2	4	-	-	Номер корпуса (строения)			2	-	-		
Иное -													
2. Вид и назначение объекта недвижимости													
2.1. Вид объекта недвижимости													
здание		V	сооружение								-		
помещение		-	объект незавершенного строительства								-		
2.2. Назначение здания													
жилой дом		-	нежилое здание				V	многоквартирный дом				-	
2.3. Назначение помещения													
жилое		-									-		
2.4. Вид жилого помещения													
квартира		-	комната				-						
2.5. Назначение сооружения													
-													
3. Кадастровый номер													
земельного участка (участков) 77:01:0003018:100													
-													
-													
-													
здания (сооружения)		-											
Квартиры		-											

Лист N 2

Техническое описание объекта недвижимости													Здание			
общая площадь (кв. м)	132,6			Этаж				-								
количество этажей, в том числе подземных			1													
год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства							2	0	1	1						
Материал наружных стен здания																
кирпич	-	бетон		V	камень		-	деревянный		-						
прочий	-	смешанный		-												
Правообладатель объекта недвижимости													-			
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 <b>peskova@zdi.ru</b>			
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  
чатый  
зрел  
ИНЕ  
ва Е.

Общество с ограниченной ответственностью

«Галфорт»

**КОПИЯ ВЕРНА**

Генеральный директор  
«ОЛМИНЕЯ»

Е.В. Пескова



# РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Электроснабжение административно-делового  
комплекса.**

(г. Москва, Басманный переулок, владение 29-  
ул.Новорязанская 26-28)

**15/04-2007-АС1**

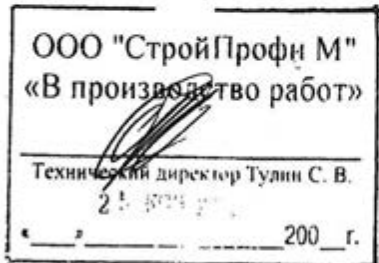
**Часть: Архитектурно-строительная.  
РТП4х1000кВА.**

**Заказчик: ЗАО «Олминей».**

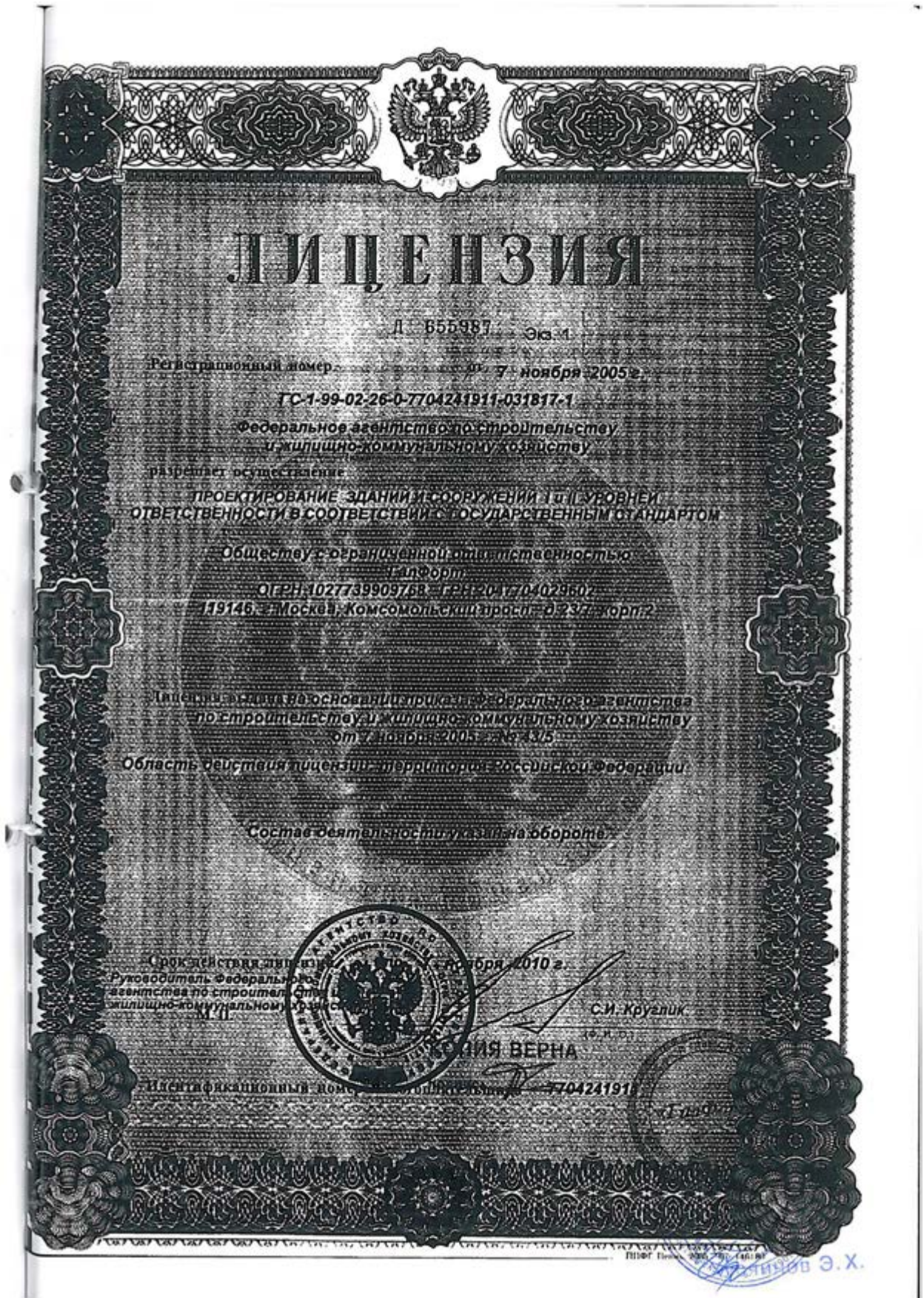
Главный инженер проекта

**Н.А.Свириденко**

*Лицензия на право осуществления  
проектных работ для строительства  
Д156680 регистрационный номер 6924-Ц  
от 15 августа 2002г.*



Хусяинов Э.Х.



# ЛИЦЕНЗИЯ

Д. Б55987 Экз. 1

Регистрационный номер от 7 ноября 2005 г.

ТС-1-99-02-26-0-7704241911-031817-1

Федеральное агентство по строительству  
и жилищно-коммунальному хозяйству

разрешает осуществление

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ I и II УРОВНЕЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С ГОСУДАРСТВЕННЫМ СТАНДАРТОМ**

Обществу с ограниченной ответственностью  
"АлФорм"

ОГРН 1027739909768 ОГРН 201704029602

119146, Москва, Комсомольский просп. д. 23/7, корп. 2

Лицензия выдана на основании приказа Федерального агентства  
по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству  
от 7 ноября 2005 г. № 43/5

Область действия лицензии - территория Российской Федерации

Состав деятельности указан на обороте

Срок действия лицензии до 7 ноября 2010 г.

Руководитель Федерального  
агентства по строительству и  
жилищно-коммунальному хозяйству



С.И. Круглик

КОПИЯ ВЕРНА

Идентификационный номер: 770424191



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.

ОТ : \_\_\_\_\_ ФАКС NO. : \_\_\_\_\_ МАЙ. 14 2007 12:58 СТР

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
**"МОСКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ"**  
Форма №1

*сервисный*

**СЛУЖБА ПРИСОЕДИНЕНИЙ**  
113035 Москва, ул. Садовническая, 36  
Центральный офис: ул. Садовническая, 22 с 9.00 до 12.00 с 13.00 до 16.00  
Справочные тел.: канцелярия 957-3169. группа приемов 957-3294

Приложение №1  
к договору № ПМ-07/10956-06  
от 21 мая 2006

№ 418-17- 3 р/ 10956 от 12 МАЯ 2007  
Вып. № 1006 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  
электросетям филиал ОАО "МОЭСК"

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

на присоединение мощности к сети ОАО "Московская городская электросетевая компания"  
(далее "Компания")

Присоединение установочной мощности кВт: 3500  
одновременной нагрузки кВА: 2800  
для электроснабжения административно-делового комплекса

по адресу: ул. Н. Басманная, владение 29 - ул. Новорязанская, вл. 26-28

ООО "СтройПрофи М"  
«В производстве работ»  
Технический директор Тулин С. В.  
25 мая 2006 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 соединенная обмоток Δ / Ун-11, вид переключения соединенной - ПБВ-2х2,5% с 5 анцифрами. Место постройки РТП и привязку ее указать согласовать с районом "Компания", районным архитектором, заказчиком и т.д. Так как земля на земле для расчета заземляющих устройств принимать равным 250 А.
2. При реконструкции РП, РТП, ПТН определить состояние контуры заземления в соответствии с п. 5.10.6. 111.5. Сопротивление контура должно быть не более 0,5 Ом.
3. Проложить питающие кабельные линии 10 кВ сечением мм<sup>2</sup> АПв...-3 (1х240)/50  
От РУ 10 кВ ПС 396 из ячейки № 2 (взвеса РТП 12246) до РТП № нов. РТП в кол-ве 1 ПКЛ  
3.1. От РУ 10 кВ ПС 682 из ячейки 17 (при условии переоборудов. ее в двухкабельную) до РТП в кол-ве 1 ПКЛ.  
3.2. От РУ 10кВ ПС 682 из яч.29 (при условии переоборудов. ее в двухкабельную) до РТП 12246 в кол-ве 1 ПКЛ.
4. Проложить кабельные линии 10 кВ между РТП сечением мм<sup>2</sup> АПв...-3 (1х240)/50  
От РТП № 14151 до РТП № новой в кол-ве 1 КЛ
5. В РТП № 14151, новой РЗА, ТМ, ТС, в т.ч. оборудовать и наладить проектной комплектацией с вводом в эксплуатацию

ООО "СтройПрофи М"  
«В производстве работ»  
Технический директор Тулин С. В.  
25 мая 2006 200 г.

*Хусяинов Э.Х.*

ОТ :

ФУНС NO. :

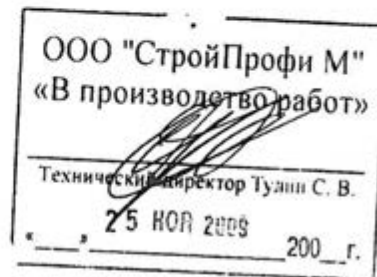
Май. 14 2007 12:59 СТР

6. Построить и оборудовать ТП №  
в кол-ве шт.

Устанавливать трансформаторы мощностью кВА, номинальным напряжением /0,4 кВ  
схема и группа соединяемых обмоток  $\Delta /Yn-11$ , вид переключения соединений - ПБВ±2х2,5% с 5 ашхлфами.

7. Проложить распределительные кабельные линии 10 кВ сечением мм<sup>2</sup>  
для включения ТП между двумя РТП по двух лучевой схеме кольцевого типа в соответствии с согласованной комплексной  
схемой электроснабжения № , разработанной  
В схеме предусмотреть прокладку РКЛ 10 кВ:

Все ранее выданные ТУ аннулируются.



8. Ток трехфазного короткого замыкания (Т.К.З.) в РУ<sup>н</sup> принять равным  
ЦП (на реакторе) кА.  
РП(РТП) кА.

Перед началом проектирования значения Т.К.З. уточнить у владельцев ЦП, РП (РТП), ТП. В строящихся ЦП, РП (РТП), ТП значения Т.К.З. получить у "Заказчика" по строительству. Конкретное значение Т.К.З. рассчитывается проектировщиком с учетом схемы, параметров сети.

9. При проектировании и выборе сечения КЛ провести расчет термической устойчивости экрана в режиме двойного замыкания «на землю», при необходимости, выбрать кабель удовлетворяющий параметру термической стойкости экрана

10. Прокладку линий кабелем 1 кВ от новой РТП , установку и монтаж вводного кабельного устройства напряжением 380/220 В выполнять по согласованному проекту. Необходимые требования для проектирования и строительства сетей 0,4 кВ малоэтажной застройки коттеджного типа отражены в приложении №2.

11. Проектирование и строительство сетей по ТУ осуществлять после подтверждения собственником центра питания и номеров «челес». Условия и объем работ по присоединению ПКЛ и ячейки РУ 6-20 кВ ЦП (ПС, КТП, ТЭЦ), их монтаж и наладку, и необходимые данные для проектирования получать у владельцев 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 АРБПнЭО между «Компанией», смежной сетевой или генерирующей и сбытовой Компанией, между «Компанией», Потребителем и сбытовой Компанией, а также Приложение №2 к АРБПнЭО 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» электроворган (мощности) и показателей качества (ПКСЭ). Проект АЛИС КУЭ согласовать с заинтересованными организациями.

14. Реконструкция и ликвидация действующих энергообъектов возможна только после заключения соглашения о компенсации потерь с ОАО «Московская городская электросетевая компания». Соглашение о компенсации потерь с ОАО «Московская городская электросетевая компания» должно быть заключено до начала работ по реконструкции или ликвидации энергообъектов.

15. Срок действия ТУ 3 год.

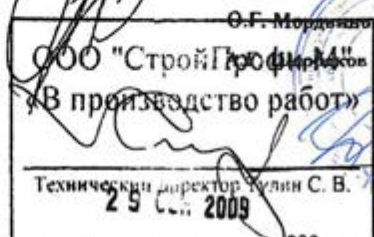
16. Необходимые требования для проектирования отражены в приложении №1, для строительства сетей 0,4 кВ малоэтажных застроек коттеджного типа в приложении №2, на организацию расчетного учета в приложении №3.

Директор по присоединениям и перспективному развитию

Начальник СП

Исполнитель:

*[Handwritten signature]*



О.Г. Мордовина  
Технический директор Тулин С. В. *А. Хусинов Э.Х.*



28 МАЙ 2007 12:49 СТРОЙ ПРОФИ М (495) 2215538 с 3  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"МОСКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ"

**СЛУЖБА ПРИСОЕДИНЕНИЙ**

113035 Москва, ул. Садовническая, 36  
Принимать заявки: ул. Садовническая, 22 с 9.00 до 12.00 с 13.00 до 16.00  
Средств связи: контактный 957-3169, группа приема 957-2395

Приложение №1  
к договору № ПМ-07/10956-06

от 21 ИЮН 2006

№ 418-17- 3 р/ 10956 от 13 МАР 2007  
Ваш №: 1906-1 от 23.06.2006  
Разрешение ОАО "МОЭСК" № 34-09/3427 от 27.07.2006

Копия: 3 району  
ОАО "Мосэнергосбыт"  
Управление Ростехнадзора по г. Москве  
электросетевым филиал ОАО "МОЭСК"

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

на присоединение мощности к сети ОАО "Московская городская электросетевая компания"  
(далее "Компания")

Присоединение установленной мощности кВт: 3500  
одновременной нагрузки кВА: 2800  
для электроснабжения административно-делового комплекса

по адресу: ул. Н. Басманная, владение 29 - ул. Новорязанская, вл. 26

ООО "СтройПрофи М"  
«В производстве работ»  
Технический директор Тулин С. В.  
25 ИЮН 2006 200 г.

Необходимо выполнять следующий основной объем работ:

1. Построить, оборудовать и ввести новую РТП фонда по индивидуальному проекту согласованному главным инженером "Компании" и Управлением Ростехнадзора по г. Москве в РТП смонтировать и ввести устройства РЗА, в т.ч. Установить трансформаторы мощностью по проекту кВА, номинальным напряжением 10 / 0,4 кВ, схема и группа соединения обмоток А / Ун-11, вид переключателя соединений - ПБВ42х2,5% с 5 выключателями. Место постройки РТП и вблизи ее подлежат согласованию с районом "Компания", районным архитектором, заказчиком и т.д. Так же замечания на землю для проекта заземляющих устройств приложить равным 250 А.  
2. При реконструкции РП, РТП, ТП определить состояние контура заземления в соответствии с п. 5.10.6. ПТЭ. Сопротивление контура должно быть не более 0,5 Ом.  
3. Продолжить питающую кабельную линию 10 кВ сечением мм<sup>2</sup> 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 1 ПКЛ.  
3.2. От РУ 10кВ ПС 682 из яч. 29 (при условии переоборуд. ее в двухкабельную) до РТП 12246 в кол-ве 1 ПКЛ.  
4. Продолжить кабельную линию 10 кВ между РТП, сечением мм<sup>2</sup> АПв...-3 (1х240)/50 От РТП № 14151 до РТП № новой в кол-ве 1 ПКЛ

Начальник СТП  
ОАО "Московская городская электросетевая компания"  
А.Г. Шербаков  
25.05.07  
Объем работ получить в районе "Компания".

ООО "СтройПрофи М"  
«В производстве работ»  
Технический директор Тулин С. В.  
29 СЕН 2006 200 г.

5. В РТП № 14151, новой РЗА, ТМ, ТС, в т.ч.

Хусьянов Э. Х.

### Рабочая документация

Технические решения, принятые в рабочих чертежах соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Главный инженер проекта



Н.А. Свириденко

ООО "СтройПрофи М"  
 «В производство работ»  
 Технический директор Тулин С. В.  
 25 СЕН 2008 200 г.

ООО "СтройПрофи М"  
 «В производство работ»  
 Технический директор Тулин С. В.  
 23 СЕН 2008 200 г.

по состоянию на (экз. N )

Инф. блок	Подпись и дата						Заказчик: ЗАО "Олимпик" 15/04-2007-АС1							
							Владелец: ООО "СтройПрофи М" - членское предприятие. Адрес: в. Москва, ул. Н. Васильева, Бldение 29; ул. Новорязанская, Бldение 28-28							
Инф. блок	Подпись и дата	Изм.	N	уч.	Лист	Изд.	Подпись	Дата	Распределительный пункт 10 кВ соответствующий с трансформаторной подстанцией 4х1000 кВА	Стадия	Лист	Листов		
		Разработал			Воскресенская						Р	1.1	1.8	
		Проверил			Карпов									
		Н.контр.			Калянова									
		Главинженер			Мехоцаров									
			ГАП			Пташка			Общие данные			ООО "ГАЛФОРТ"		
			ГИП			Свириденко								



*Ведомость чертежей основного комплекта*

Лист	Наименование	Формат	Примечание
	Титульный лист.		
1	Общие данные.	A 4 x 5	
2	Монтажный план на отм. 0.180.	A 2	
3	Разрезы 1-1 и 2-2.	A 2	
4	Фасады 1-2; 2-1; А-Б; Б-А. План кровли. Узлы.	A 3 x 6	
5	Фундаментная плита. Армирование.	A 2	
6	Схема раскладки труб в подполье.	A 1	
7	Стены подполья. Армирование. Стены и перегородки РТП.	A 3 x 9	
8	Схема раскладки щитов и балок на отм. 0.180.	A 2	
9	Схема раскладки щитов и балок на отм. +1.080.	A 1	
10	Перекрытия и покрытие. Армирование.	A 1	
11	Перекрытия и покрытие. Сечения 1-1 ÷ 5-5.	A 2	
12	Расчет каркаса дебаркадера	A 3	
13	Конструкция дебаркадера. Ограждение.	A 3	
14	Конструкция дебаркадера. Узлы каркаса.	A 3	
15	Конструкция дебаркадера. Каркас.	A 3	
16	Конструкция дебаркадера. Лестничный марш.	A 3	
17	Щит ПМ1, ПМ4 (800x800)	A 4	
18	Щит ПМ6, ПМ7 (900x700)	A 4	
19	Лестница металлическая Л-1	A 4	
20	Лестница-стремянка ЛС-2	A 3	
21	Конструкция вентрешеток ЖР1, ЖР2	A 3	
22	Ворота В-1	A 3	
23	Ворота В-1. Конструкция замка МКС.	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ООО "СтройПрофи М" «В производство работ»</p> <p>Служебный Инженер Тулин С. В.</p> <p>25.12.2020</p> <p>200 г.</p> </div>	
24	Ворота В-1. Конструкция шпингалета.		
25	Дверь Д-1		
26	Конструкция задвижки.		
27	Распашная дверь (1000x2200h)		
28	Защитный барьер силового трансформатора		
		15/04-2007-АС1	Лист 1.2

Соотласовано:

**ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ.**

**1.ОБЩАЯ ЧАСТЬ.**

- 1.1.Проект РТП из монолитного железобетона 4х1000 кВА разработан для строительства в г.Москве в соответствии с "Техническими условиями" №418-17-Зр/10956 от 13.03.07 г.
- 1.2.Расположение здания на площадке строительства см. Генплан, чертеж 24/2006-ГП ЗАО "СИТИ-АРХ" от 01.07.07 г.
- 1.3. Условная отметка чистого пола 0.000 соответствует абсолютной отметке 139.60.
- 1.4. Здание РТП без постоянного обслуживающего персонала, инженерно-техническое оборудование здания разработано в соответствующих частях проекта.
- 1.5.В настоящий альбом включены строительные чертежи подземной и наземной части здания.
- 1.6.Здание выполнено из строительных конструкций I-й и II-й степени огнестойкости.
- 1.7.Фундамент на естественном основании для непучинистых грунтов с расчетным давлением R=250 КПа.
- 1.8.Расчетный уровень грунтовых вод расположен ниже отметки подошвы фундамента.
- 1.9.Все работы производить в соответствии с проектом производства работ с соблюдением СНиП 3.01.01-85\*, СНиП 3.03.01-87, СНиП III-18-75, 3.02.01-87, СНиП 3.04.01-87, СНиП 12-03-99, СНиП 12-03-2001 и СНиП 12-04-2002.

**2. ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ**

- 2.1.2.1.Разработку котлована производить механизированным способом с недобором 100-150 мм до отметки низа песчаной подготовки в соответствии СНиП 3.02.01-87.
- 2.2.Зачистку дна котлована и уплотнение производить вручную непосредственно перед укладкой бетонной подготовки.
- 2.3.Открытый котлована должен быть освидетельствован комиссионно с уточнением типа подстилающих грунтов.
- 2.4.Бетонную подготовку устраивать на сухом грунте с водоотопляющим устройством наплавляемой гидроизоляции.
- 2.5.Засыпку пазух наружных стен производить песком с послойным уплотнением вибротрамбовками и поливом водой с коэффициентом уплотнения K=0.98 после устройства гидроизоляции и возведения подземной части здания.

ООО "Свирь-Проект"  
в производство работ  
25 NOV 2009 2009 г.

Взам. инв №

Подл. и дата

Инв. № подл.

				Заказчик: ЗАО "Олминя"	15/04-2007 АС
				Электроснабжение административно-делового комплекса	
				Адрес: ул. Н. Басманная, владение 29	
				ул. Новорязанская, владение 26-28	
Изм.	К.эщ.	Лист N док	Подпись	Дата	
Разработал	Труфанова				
Проверил	Пташко				
Исполн.	Калянова				
Глинценер	Александров				
ГАП	Свириденко				
ГИП	Пташко				
				Распределительный пункт 10 кВ совмещенный с трансформаторной подстанцией 4х1000 кВА	Стадия Лист Листов
				Общие указания	Р 43

33-9,

**3. ФУНДАМЕНТЫ.**

- 3.1. Фундамент - железобетонная плита, толщиной 300 мм В25 ГОС на естественном основании.
- 3.2. Горизонтальная гидроизоляция подвала - оклеечная, наплавляемая в два слоя по бетонной подготовке, испытания по СНиП III-12-69 п.8-4.
- 3.3. Вертикальная гидроизоляция подвала - оклеечная двухслойная по стенам до уровня выше планировки на 350 мм.
- 3.4. По засыпаемым поверхностям гидроизоляции устроить защитную стенку из плоского шифера, кирпичной кладки в половину кирпича, ЦСП или Delta MS.

**4. КОНСТРУКТИВНАЯ ЧАСТЬ.**

- 4.1. Наружные стены толщиной 250 мм, внутренние несущие перегородки толщиной 200 мм - монолитный железобетон В25 ГОСТ 26633-91.
- 4.2. Плита кровли - монолитная железобетонная плита, толщиной 120 мм, бетон В25 ГОСТ 26633-91.
- 4.3. Класс бетонных поверхностей под окраску - А6 по ГОСТ 13015.0-83.
- 4.4. Кровля рулонная наплавляемая (3 слоя Филизола) 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 несущих 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 водоземulsionной 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

Взам. инв №

Подп. и дата

Инв № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Труфаново			<i>[Signature]</i>	
Проверил	Птошко			<i>[Signature]</i>	
Нхонтр.	Коляново			<i>[Signature]</i>	
Главинженер	Александров			<i>[Signature]</i>	
ГАП	Свириденко			<i>[Signature]</i>	
ГИП	Птошко			<i>[Signature]</i>	

15/04-2007 АС

Заказчик: ЗАО "Олминя"

Электроснабжение административно-делового комплекса  
Адрес: ул. Н. Басманная, владение 29  
ул. Новорязанская, владение 26-28

Распределительный пункт 10 кВ  
совмещенный с трансформаторной  
подстанцией 4х1000 кВА

Общие указания

000 "ГАЛФОРТ"

Формат А4

Сторона Лист Листов  
Р 14

90

СВИРИДЕНКО Э.Х.

### ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ ПО ТЕРРИТОРИИ	ОБОЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА	ЭТАЖНОСТЬ	КОЛИЧЕСТВО				ПЛОЩАДЬ м²				СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ м³		
			ЗДАНИЯ	КВАРТИР		ЗАСТРОЙКИ		ОБЩАЯ		ЗДАНИЯ	ВСЕГО		
				ЗДАНИЯ	ВСЕГО	ЗДАНИЯ	ВСЕГО	ЗДАНИЯ	ВСЕГО				
①	ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР	5-8	1	-	-	4198	4198	25760 (назначение)	7680 (подземное)	33440	110088 (назначение)	34819 (подземное)	144907
②	ЗДАНИЕ ТЕХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ И КОНЧЕЧАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	1	1	-	-	187	187	132,6	132,6				

### БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

N	Наименование работ	Ед. измер.	Количество	
				Всего
		ва	0,96	0,96
1	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА	м²	4385	4385
2	ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ В ТОМ ЧИСЛЕ ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА	м²	4198	4198
	В ТОМ ЧИСЛЕ ЗДАНИЯ ТЕХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ	м²	187	187
3	ПЛОЩАДЬ МОЩЕНИЯ	м²	1265	1265
4	ПЛОЩАДЬ АСФАЛЬТОБЕТОНА (ПРОЕЗДЫ И АВТОСТОЯНКИ)	м²	1489	1489
5	ПЛОЩАДЬ ГАЗОНОВ И ГРУНТОВЫХ ПОКРЫТИЙ В ТОМ ЧИСЛЕ ГАЗОНОВ	м²	3790	3790
	В ТОМ ЧИСЛЕ ГАЗОННЫХ РЕШЕТОК	м²	1192	1192
6	ПРОТЯЖЕННОСТЬ ОГРАЖДЕНИЯ	м	2598	2598
			318	318

#### ПРИМЕЧАНИЕ

В КАЧЕСТВЕ БАЗОВЫХ ТОЧЕК ПРИВЯЗКИ ЗДАНИЯ ПРИНЯТЫ :  
ТОЧКА "1" ПЕРЕСЕЧЕНИЯ ОСЕЙ "Ж" и "18"  
и ТОЧКА "2" ПЕРЕСЕЧЕНИЯ ОСЕЙ "Ж" и "16"

**КОПИЯ ВЕРНА**

Генеральный директор  
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»


сек. Е.В. Пескова




Хусяинов Э. К.

НЯТЫ :

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА  
ГОРОДА МОСКВЫ  
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**



ул. Бранская, д. 5, Москва, 121059; телефон/факс: (495) 240-03-12; e-mail: info@mosstroy.nadzor.ru, http://www.mosstroy.nadzor.ru  
ОКПО 40150382; ОГРН 1067746784350; ИНН/КПП 770894420/773001001

Лист № 11684 лист №1

Кому: **ЗАО "ОЛМИНЕЯ"**  
(организация, индивидуальное предпринимательство или гражданин, имеющие право собственности на объект недвижимости)  
 123007 Москва Хорошевское шоссе д.46, тел. 237-2880  
 ИНН/КПП 7714227835/771401001  
(для почтового отправления)

**РАЗРЕШЕНИЕ  
на строительство**

**№ RU77107000-003841**

**РЕГИСТРАЦИОННЫЙ**

№77-ГК/ 3.4.1.006502  
от 02.09.2009  
Подпись: *[Signature]*

**Комитет государственного строительного надзора города Москвы**  
(образован в соответствии с Федеральным законом от 30.06.2007 № 90-ФЗ "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации", осуществляющий функции по реализации полномочий по строительству)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает  
**строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства**  
(предусмотренного) **деловой центр**  
(наименование) объекта капитального строительства и соответствие с проектной документацией

Объем застройки (кв.м.)	33440,0	Площадь участка (га)	0,96	Количество этажей:	5- 7+подвал	Верхняя отметка (м):	33,60
Объем (куб.м.)	144907,0	в том числе подземной части (куб.м.)		Площадь застройки (кв.м.):	4250,0;		
				Общая площадь подземной автостоянки (кв.м.):	6746,0 вместимостью (мест):		
				253			
Средняя стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в базисных ценах 1998 г.)				Удельная стоимость 1 кв.м. площади (тыс. руб.):			


расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Новорязанская улица, вл. 26-28 ул. Новая Басманная вл. 29  
(наименование) объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т. д. или строительный адрес

Срок действия настоящего разрешения **« 31 » декабря 2009 г.**

Заместитель председателя **М.М. Сокуренко**  
(подпись)

« 24 » августа 2009 г.

ЗАО Фирма "ЭПЮ", г. Москва, д.643, 2007 г. «прокол» В



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 включению  
 по определению адреса  
 № 205/50 от 05.07.2010г.

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»

*[Handwritten signature]*



М.А. Суркова  
 Хасинов Э.Х.

Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 28 листов



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\\_infljacji\\_dekabr\\_2019\\_goda.html](http://economy.gov.ru/material/kartina_infljacji_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](http://www.rwminvest.ru)

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7702563196  
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ОАО)  
к/с 3010181050000000976  
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](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](http://www.rwminvest.ru)

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ОАО)  
к/с 30101810500000000976  
БИК 044525976



Исх. № 6/н  
От «24» декабря 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 24.12.2020 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	190 178 313,53
3	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 806,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 3 – помещение II	77:01:0003018:2776	190 060 408,02
4	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1 804,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 – помещение II	77:01:0003018:2777	189 870 794,56
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 150	77:01:0003018:4180	809 141,02
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 179,182,185,189,186,189,192,193,197,199,201	77:01:0003018:4190	8 898 148,89
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 280,282,284,286-288	77:01:0003018:4181	4 852 204,72
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 83,1 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 155,159,162, 165-167	77:01:0003018:4178	4 852 204,72
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 156,160, 163,168,170	77:01:0003018:4182	4 043 944,17
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 77,6 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 173, 175,177,180,183,187,190,194	77:01:0003018:4202	6 480 606,30
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 207,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 157,158,161,164,169,171,174,176,178,181,184,188,191,195	77:01:0003018:4197	11 321 811,02
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 39,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 198,209,202	77:01:0003018:4192	2 426 542,59
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,7 кв.м	77:01:0003018:4047	1 230 880,46

Заместитель Генерального директора –  
Финансовый директор



А.В. Володарский

М.К. Алаев +7 495 660 7030 (494)

ЗАО УК «РВМ Капитал»  
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,  
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064  
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032  
e-mail: info@rwmcapital.ru  
[www.rwminvest.ru](http://www.rwminvest.ru)

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
к/с 30101810500000000976  
БИК 044525976



Исх. № 6/н  
 От «25» декабря 2020  
 На № \_\_\_\_\_  
 От « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020

АО «НЭО Центр»

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 25.12.2020 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	Ставка АИ руб./кв. м/год без НДС	АРЕНДНАЯ ПЛАТА (без НДС)					Начало исполнения в соответствии с договором (№ месяца)
						2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	
1	г. Москва, ул. Ленинградская, д. 10, корп. 2	3 218,1	24.07.2012	21.07.2027	21 186,44	-	3,70%	4,30%	3,53%	3,70%	2
2	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24	5 419,3	30.12.2013	10.12.2028	21 186,44	-	3,70%	4,30%	3,53%	3,70%	2
3		705,3	09.04.2014	05.11.2029	11 730,52	5,0%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	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 дорожного, проездов, проходов, расположенных на прилегающей к Зданию территории;
- услуги по уборке, хранению, утилизации и вывозу мусора и отходов, организация мест складирования мусора и отходов (снега), поддержание их в аккуратном состоянии, за исключением мест складирования мусора и отходов, обслуживающих исключительно Помещения;
- предоставление услуг, касающихся общего управления, администрирования, безопасности, содержания и охраны Здания и прилегающей территории;
- электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация, организация пропускного режима в Здании, аренда кабельных линий системы связи и кабельных колодцев, эксплуатация межэтажных дверей;
- расходы на техническое обслуживание, аварийные работы и ремонт лифтов;
- расходы на обслуживание ТП;
- расходы на обслуживание узла учетной тепловой энергии;
- функционирование в Помещениях систем холодного и горячего водоснабжения, энергоснабжения, водоотведения и отопления, арматуру и сантехническое оборудование.

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.

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](http://www.rwminvest.ru)

ОГРН 1057749282810  
ИНН 772563196  
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
к/с 3010181050000000976  
БИК 044525976



В таблицах ниже представлены фактические затраты по объектам.

Таблица 2. Расходы по нежилым помещениям, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

Статьи расходов	Факт 2018	Факт 2019
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>	<b>-12 641</b>	<b>-10 973</b>
<b>Эксплуатационные расходы (facility management)</b>	<b>-4 155</b>	<b>-3 418</b>
Фиксированная часть	0	0
Расходы на инженерное и техническое обслуживание	-4 155	-3 418
<b>Расходы на коммунальные услуги</b>	<b>-3 252</b>	<b>-2 625</b>
<b>Прямые затраты</b>	<b>-5 234</b>	<b>-4 930</b>
Расходы на управление (property management)	0	0
Коммерческие расходы (брокеридж, маркетинг и реклама, DD и пр.)	0	0
Налог на имущество	-5 090	-4 749
Земельный налог / аренда земли	0	0
Страхование	-144	-151
Прочие расходы	0	-30
<b>ЗАТРАТЫ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА (МОДЕРНИЗАЦИЯ)</b>	<b>0</b>	<b>-314</b>
<b>ИТОГО ЗАТРАТЫ</b>	<b>-12 641</b>	<b>-11 287</b>

Таблица 3. Расходы по нежилым помещениям, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24

Статьи расходов	Факт 2018	Факт 2019
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>	<b>-31 138</b>	<b>-35 104</b>
<b>Эксплуатационные расходы (facility management)</b>	<b>-14 438</b>	<b>-14 438</b>
Фиксированная часть	0	0
Расходы на инженерное и техническое обслуживание	-14 438	-14 438
<b>Расходы на коммунальные услуги</b>	<b>-4 229</b>	<b>-4 089</b>
<b>Прямые затраты</b>	<b>-12 471</b>	<b>-16 577</b>
Расходы на управление (property management)	0	0
Коммерческие расходы (брокеридж, маркетинг и реклама, DD и пр.)	0	0
Налог на имущество	-11 297	-14 265
Земельный налог / аренда земли	0	0
Страхование	-315	-365
Прочие расходы	-858	-1 947
<b>ЗАТРАТЫ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА (МОДЕРНИЗАЦИЯ)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ИТОГО ЗАТРАТЫ</b>	<b>-31 138</b>	<b>-35 104</b>

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](http://www.rwminvest.ru)

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
к/с 30101810500000000976  
БИК 044525976

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@rvmcapital.ru  
[www.rwminvest.ru](http://www.rwminvest.ru)

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
к/с 30101810500000000976  
БИК 044525976

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

**КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК,  
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ**

**Заказчик:**

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

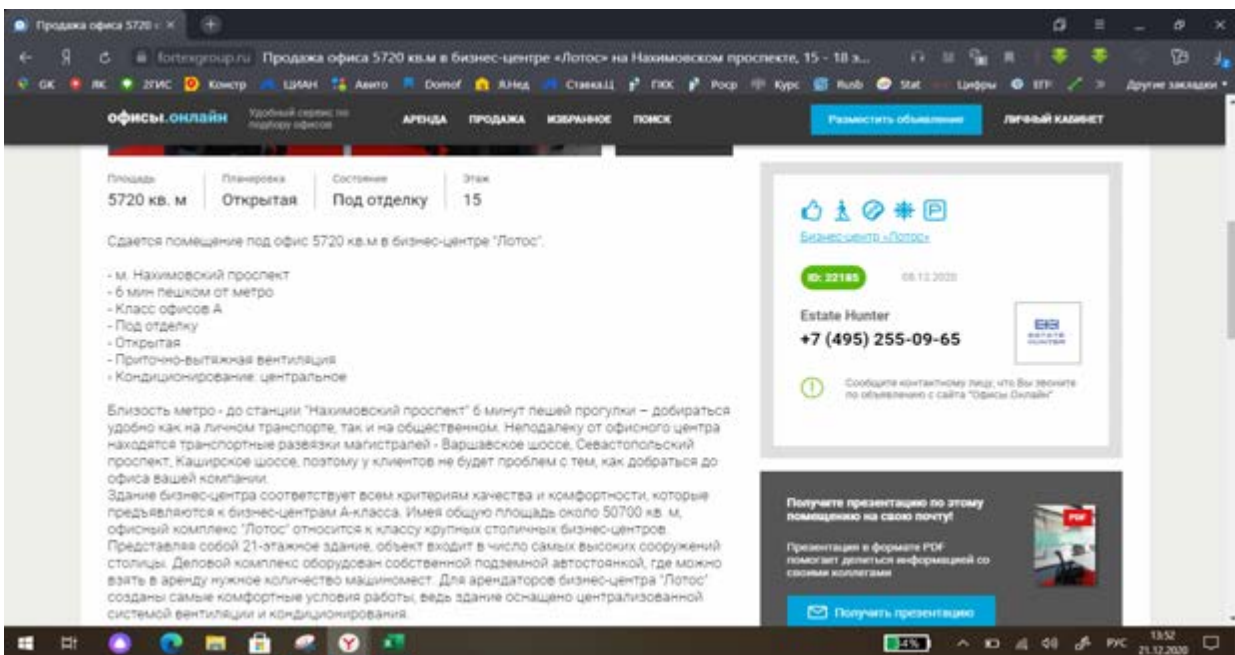
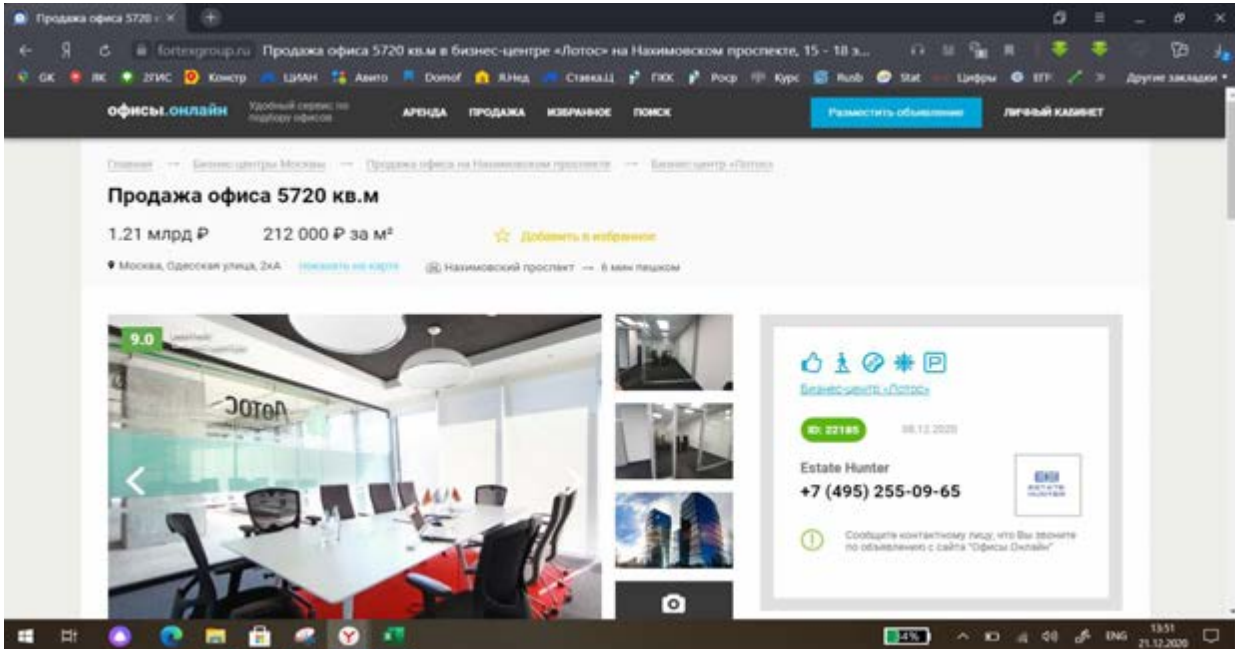
**Исполнитель:**

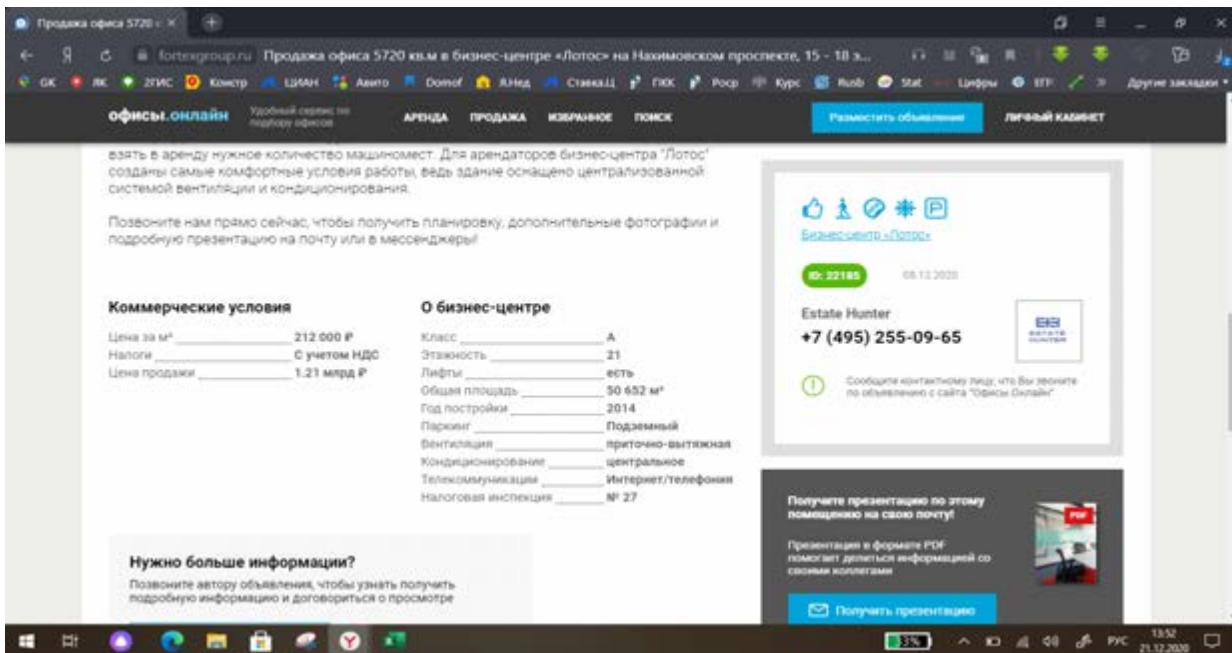
АО "НЭО Центр"

**Объекты-аналоги, используемые для определения рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, в рамках сравнительного подхода**

**Аналог 1**

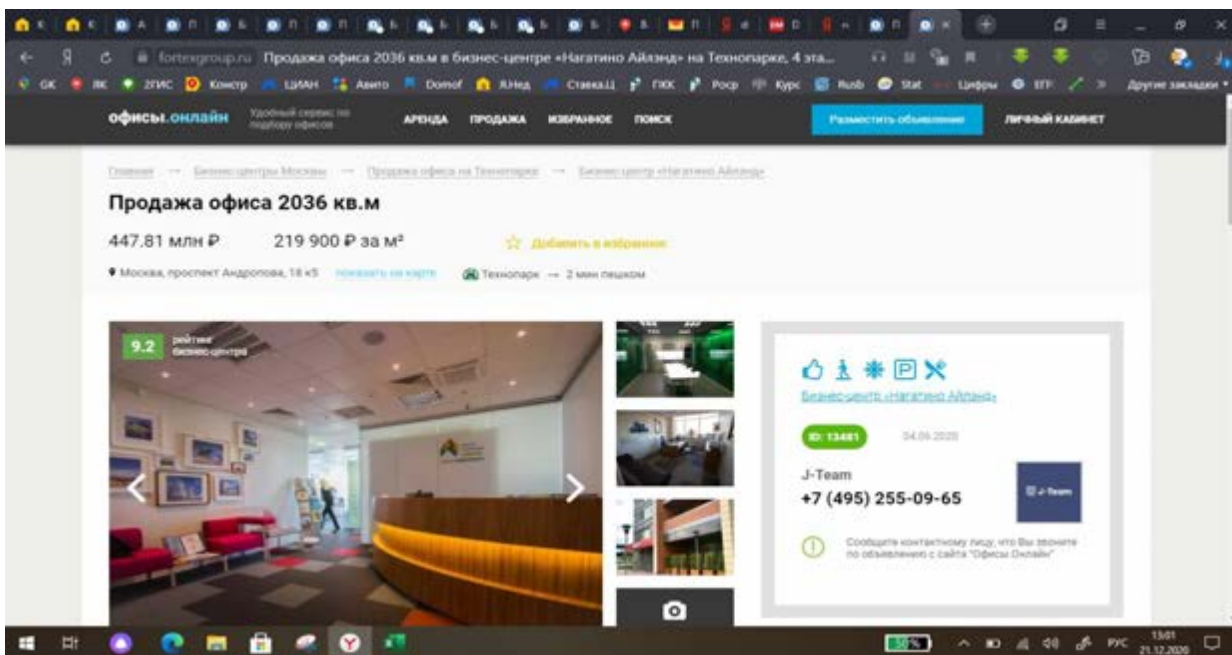
<https://fortexgroup.ru/bc/lotos/prodazha-ofisa/5720-22185/#type=po%7Cmap=>

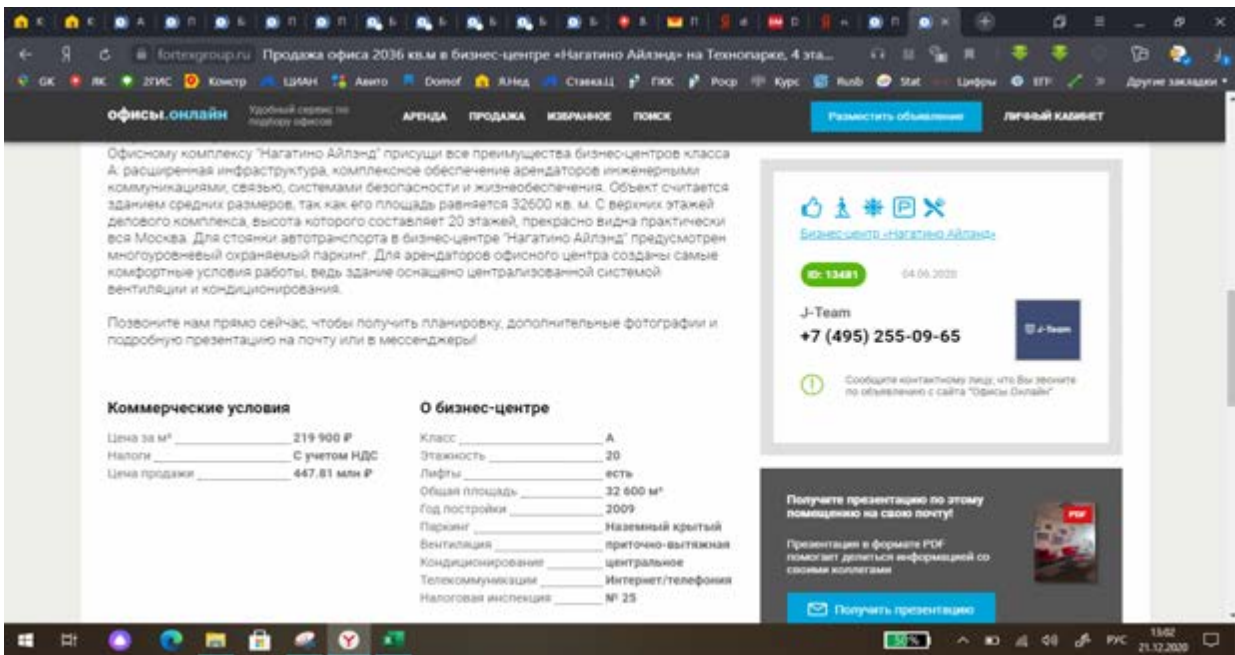
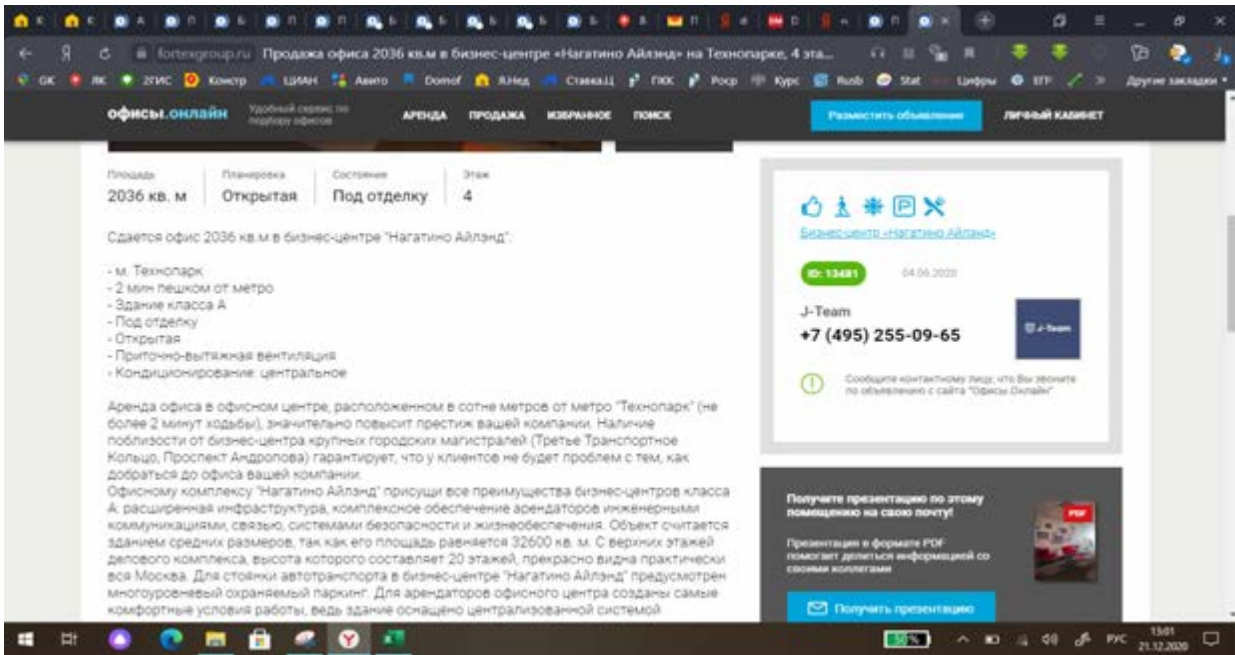




## Аналог 2

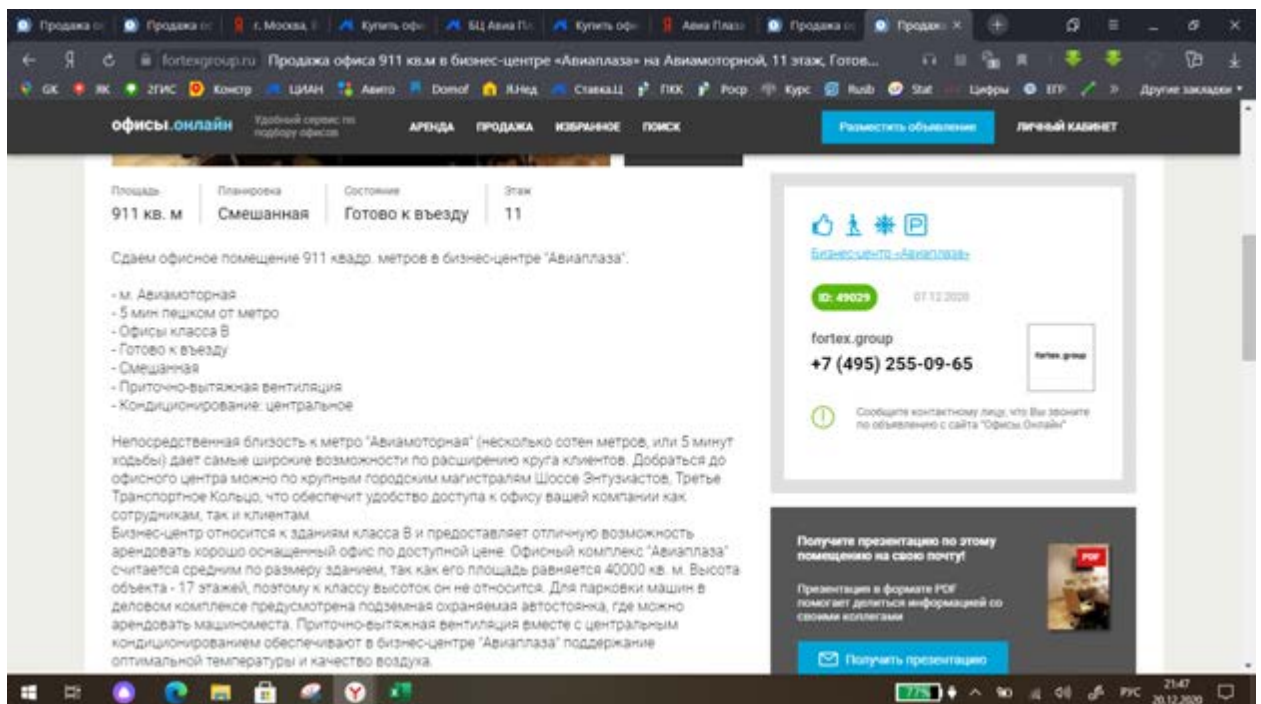
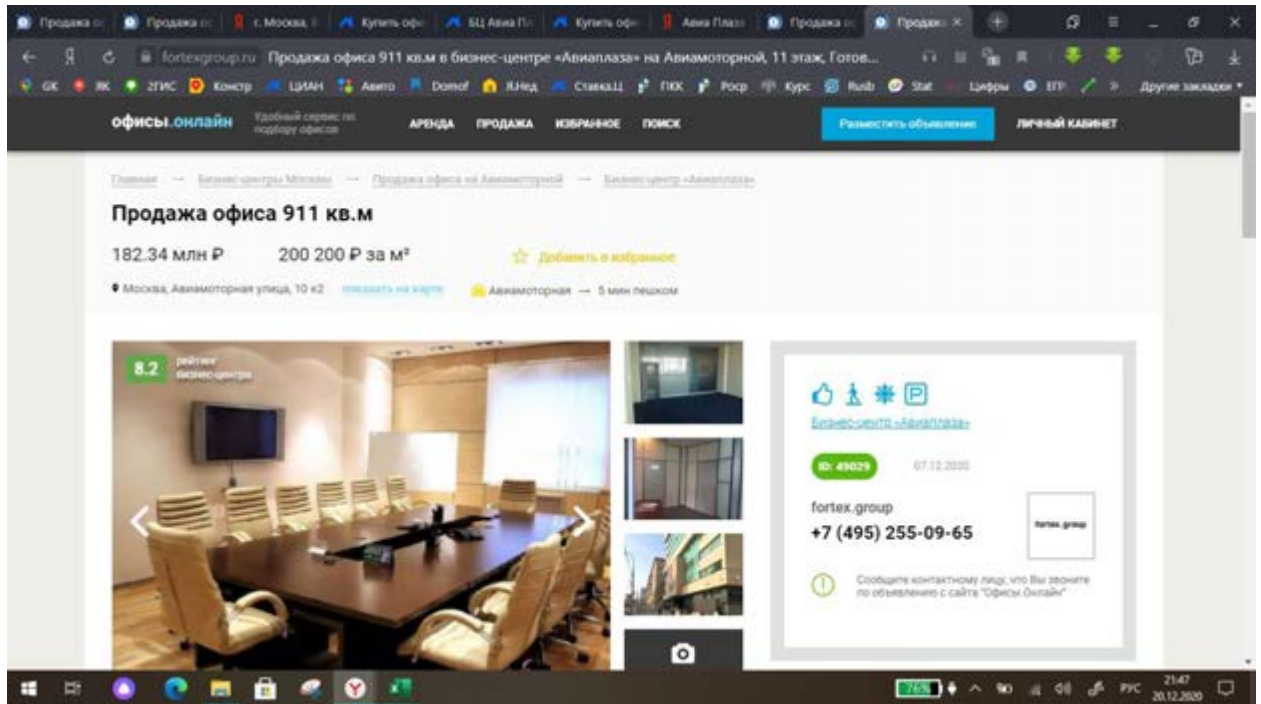
<https://fortexgroup.ru/bc/nagatino-aylend/prodazha-ofisa/2036-13481/#type=po%7Cmap=5000>

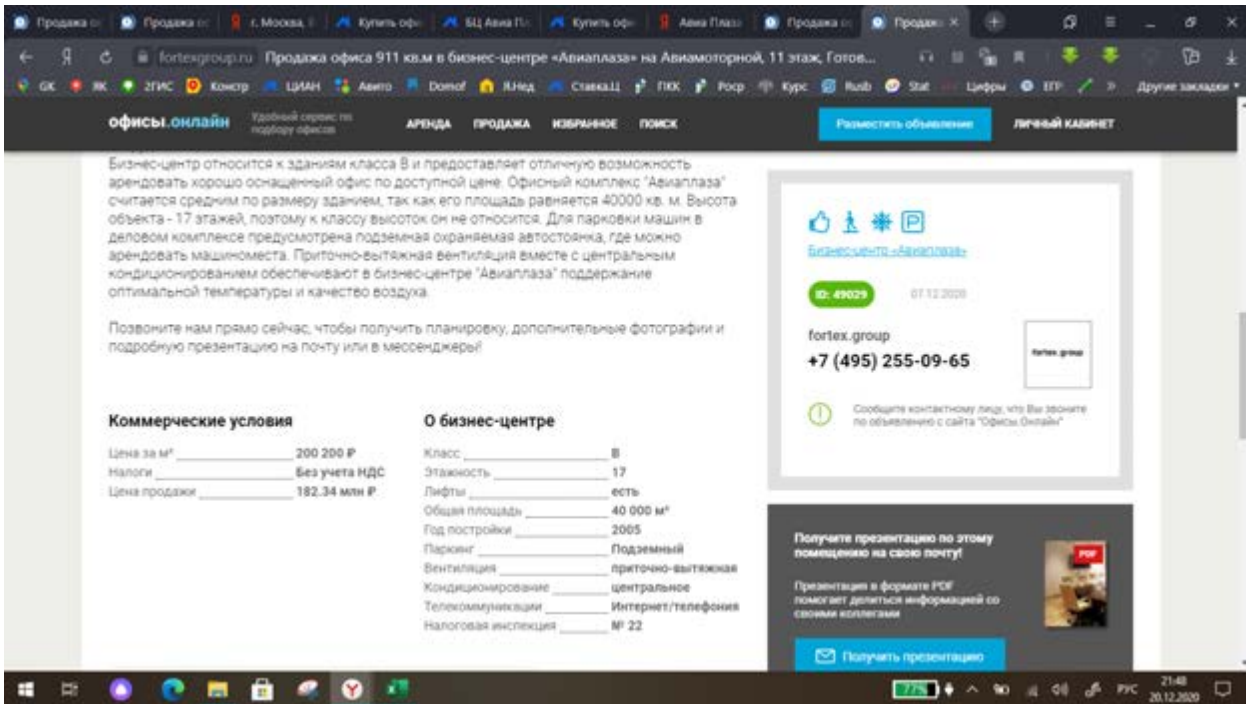




### Аналог 3

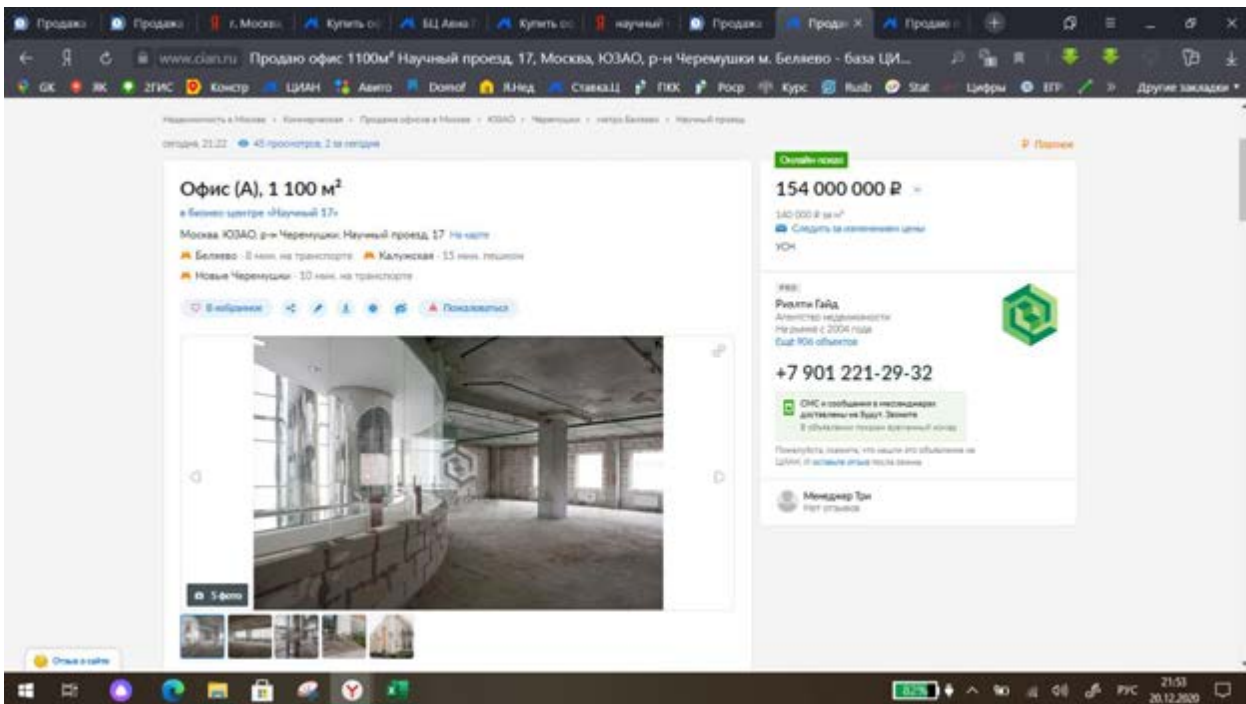
<https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/prodazha-ofisa/911-49029/#type=po%7Cmap=5000>



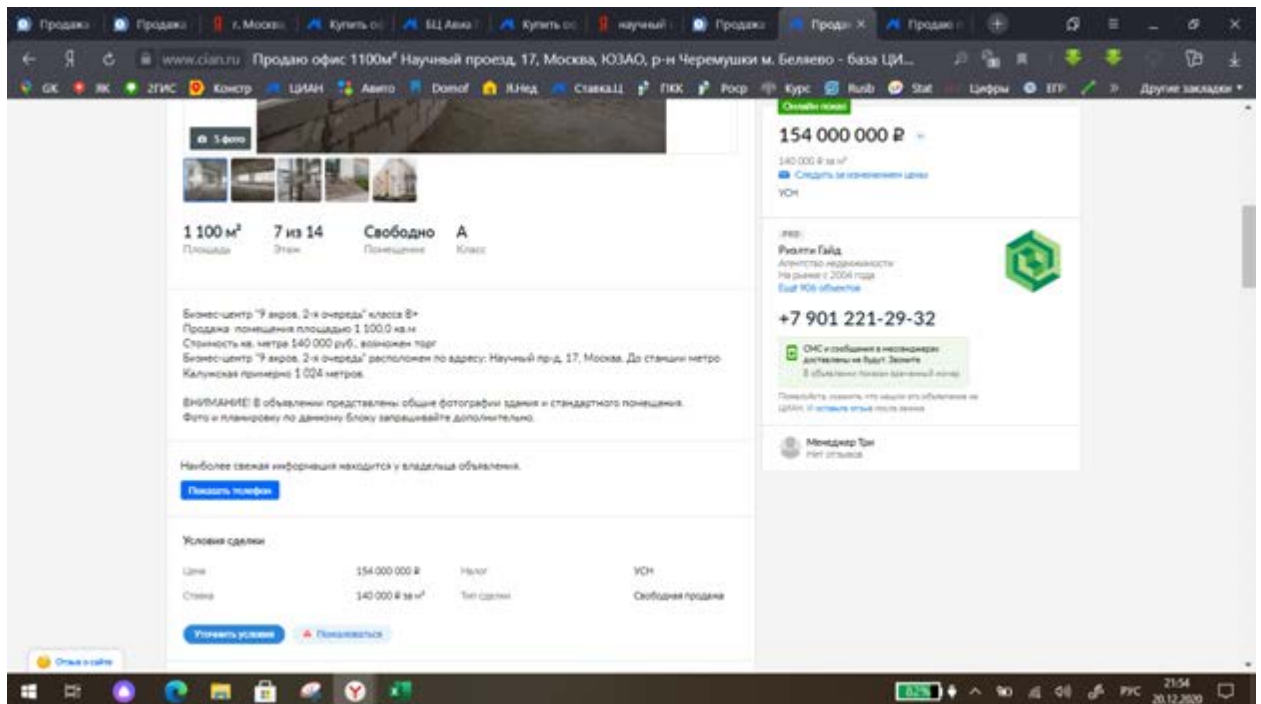


#### Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/238940558/>







Продажа офиса 1100м² Научный проезд, 17, Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки м. Беллево - база ЦИ...

1100 м²  
Площадь

7 из 14  
Этаж

Свободно  
Помещение

A  
Класс

Бизнес-центр "9 яров. 2-я очередь" класса B+  
Продажа: помещения площадью 1100,0 кв.м  
Стоимость кв. метра 140 000 руб., свободен этаж  
Бизнес-центр "9 яров. 2-я очередь" расположен по адресу: Научный пр-д, 17, Москва. До станции метро Калужская примерно 1024 метров.

ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Позвонить телефону](#)

Условия сделки			
Цена	154 000 000 руб	Налог	УОН
Ставка	140 000 руб за кв м	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия [Позвонить телефону](#)

154 000 000 руб  
140 000 руб за кв м  
Связаться по изменению цены  
УОН

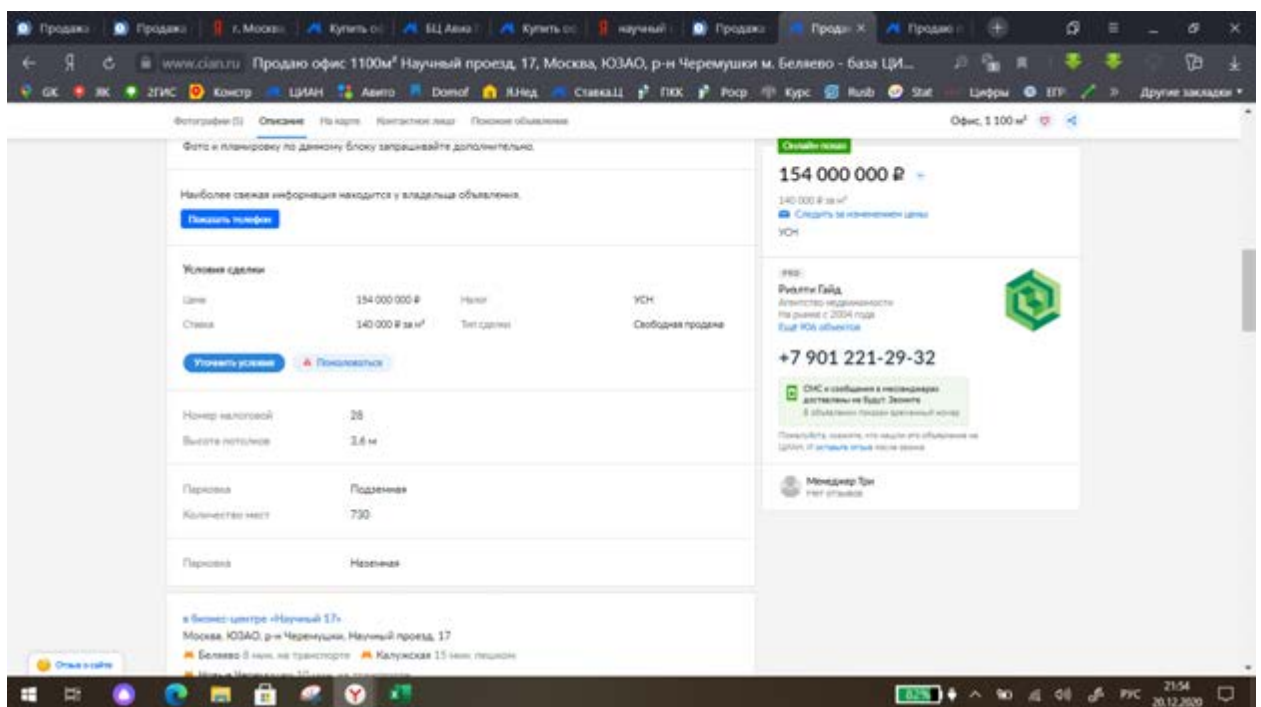
Real Estate Guide  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Есть ЮЗАО объявления

+7 901 221-29-32

ОКС и соглашения в нотариальной форме  
доступны на сайте Электрон  
В объявлении показан фрагмент плана

Позвоните, чтобы узнать это объявление на 100%, и получить больше информации

Мониторинг Три  
100% отзывы



Продажа офиса 1100м² Научный проезд, 17, Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки м. Беллево - база ЦИ...

Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Позвонить телефону](#)

Условия сделки			
Цена	154 000 000 руб	Налог	УОН
Ставка	140 000 руб за кв м	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия [Позвонить телефону](#)

Номер налоговых	28
Высота потолков	3,6 м
Полы	Полы
Количество мест	730
Полы	Населенная

в бизнес-центре «Научный 17»  
Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Научный проезд, 17  
Беллево 8 мин. на транспорте Калужская 15 мин. пешком

154 000 000 руб  
140 000 руб за кв м  
Связаться по изменению цены  
УОН

Real Estate Guide  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Есть ЮЗАО объявления

+7 901 221-29-32

ОКС и соглашения в нотариальной форме  
доступны на сайте Электрон  
В объявлении показан фрагмент плана

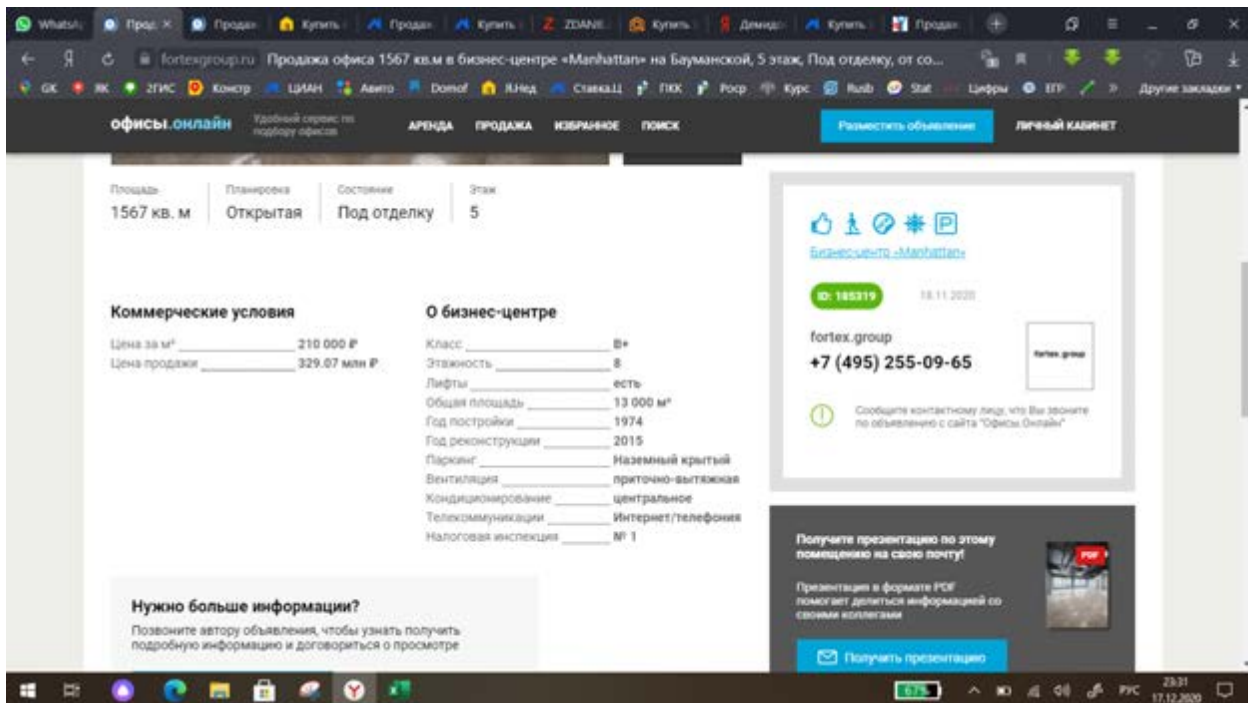
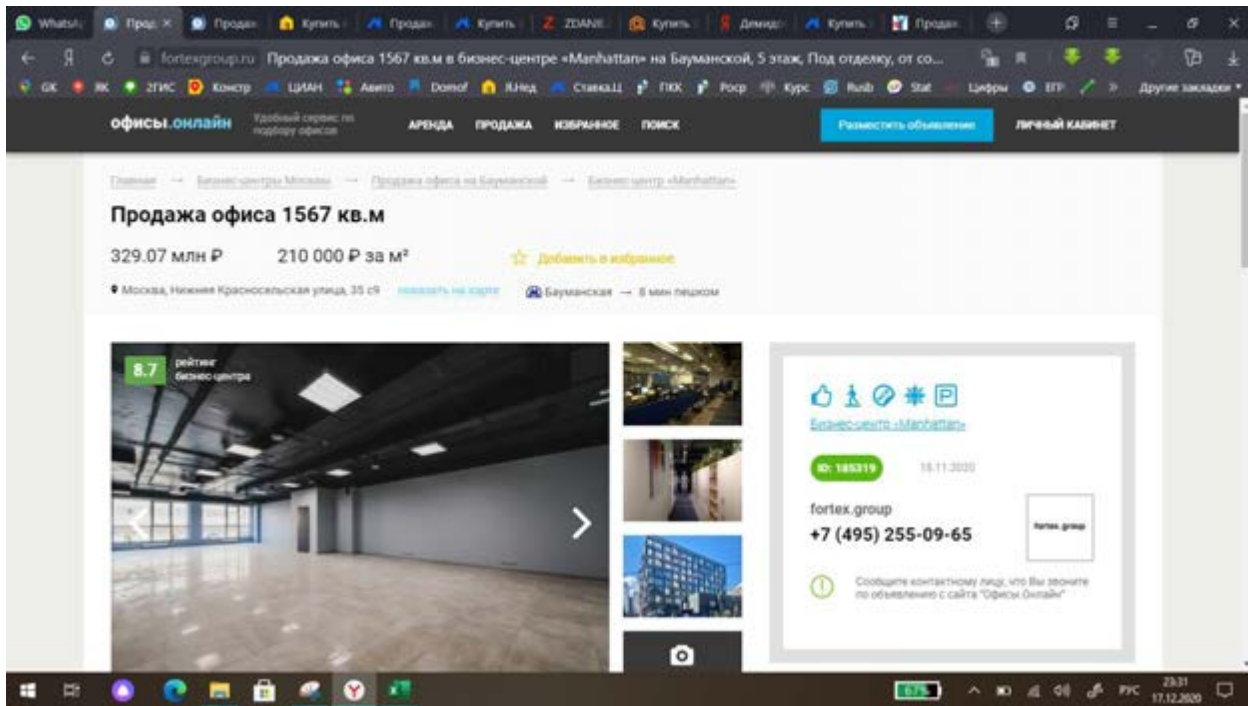
Позвоните, чтобы узнать это объявление на 100%, и получить больше информации

Мониторинг Три  
100% отзывы

**Объекты-аналоги, используемые для определения рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24 в рамках сравнительного подхода**

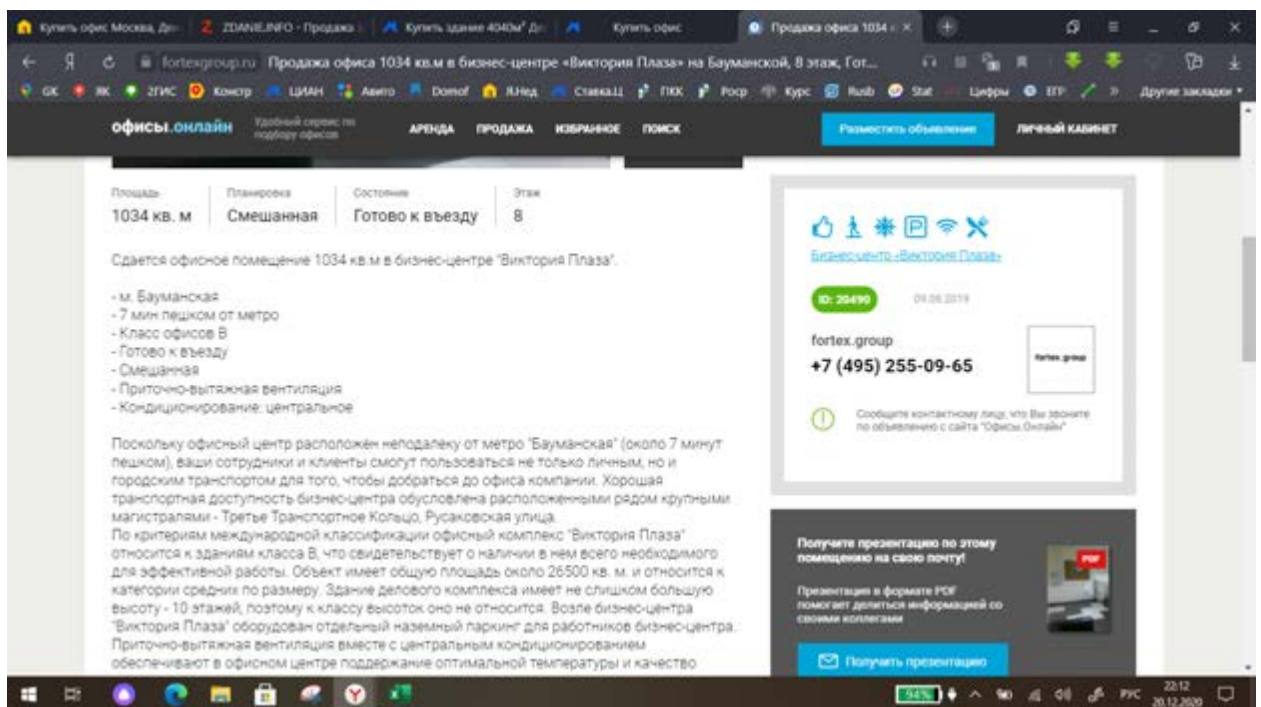
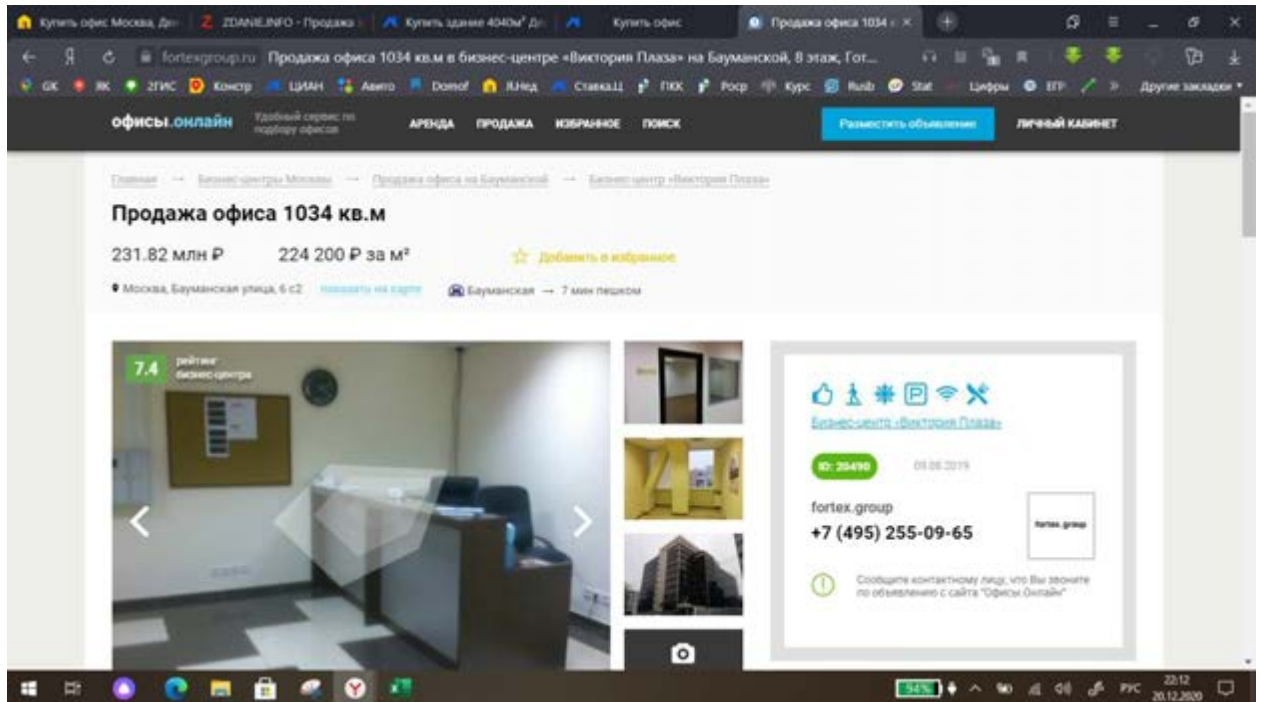
**Аналог 1**

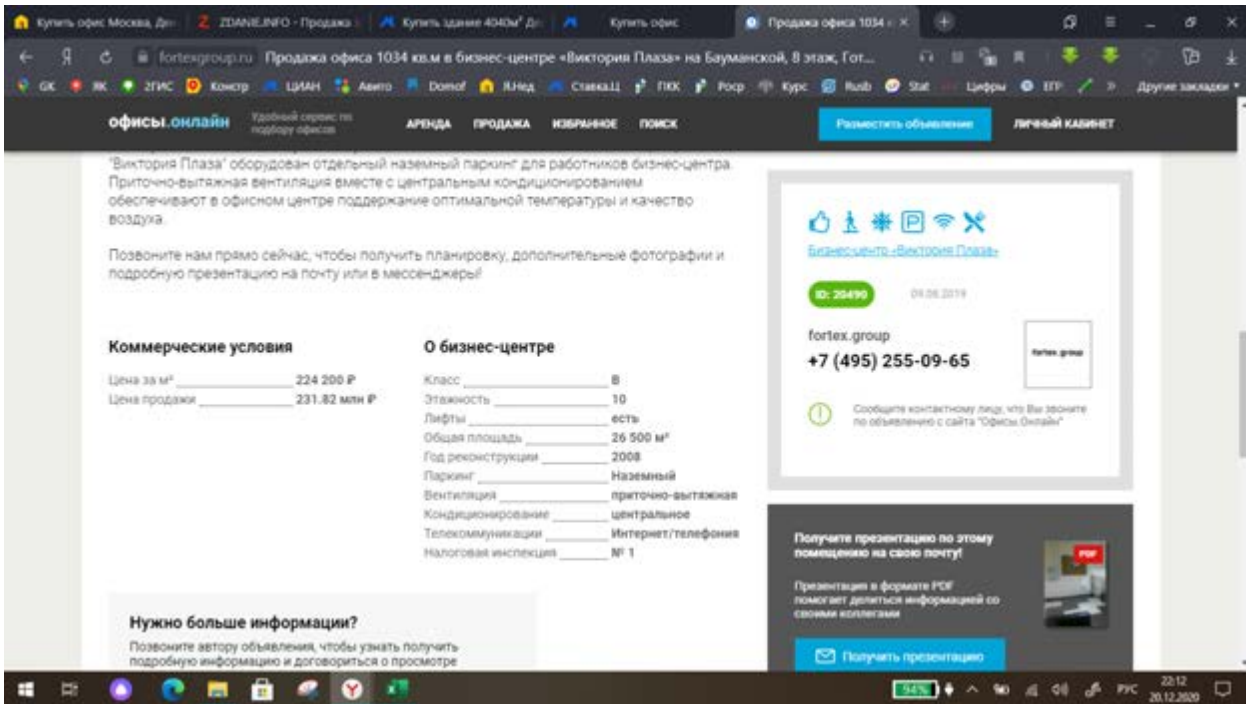
<https://fortexgroup.ru/bc/manhattan/prodazha-ofisa/1567-185319/#type=po%7Ccost=30>



## Аналог 2

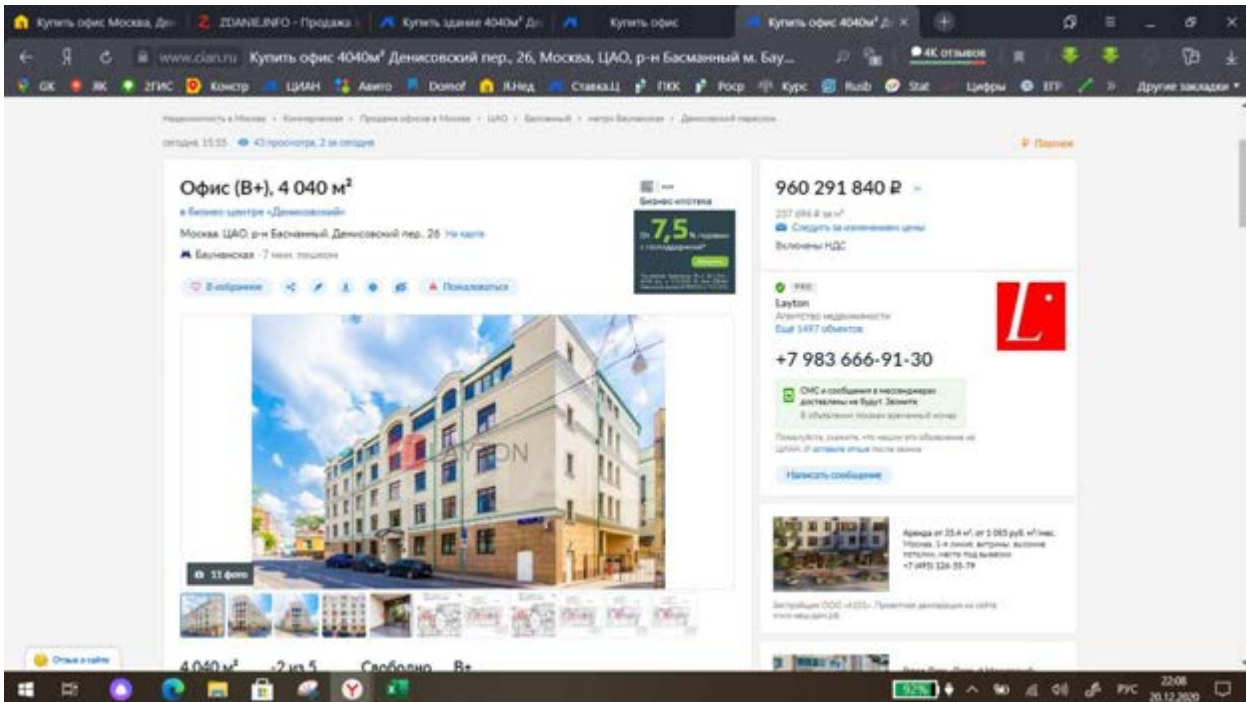
<https://fortexgroup.ru/bc/viktoriya-plaza/prodazha-ofisa/1034-20490/#type=po%7Cmap=5000>





### Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/244279608/>



**4040 м²**  
Площадь

**-2 из 5**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**B+**  
Класс

Предлагается на продажу объект площадью 4040 кв.м. Здание расположено по адресу: Денисовский, д. 26. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. Есть наземная и подземная парковка. Договор с собственником помещений. Без комиссии. Возможен торг. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план раскладки ваших сотрудников. 404

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условие сделки			
Цена	960 291 840 ₽	Налог	НДС включен
Степень	237 694 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пополнить](#)

**960 291 840 ₽**  
237 694 ₽ за м²

**+7 983 666-91-30**

Номер этажной	1
Высота потолков	2,9 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система
Парковка	Подземная
Парковка	Наземная
Количество мест	15
Парковка	Подземная
Количество мест	12

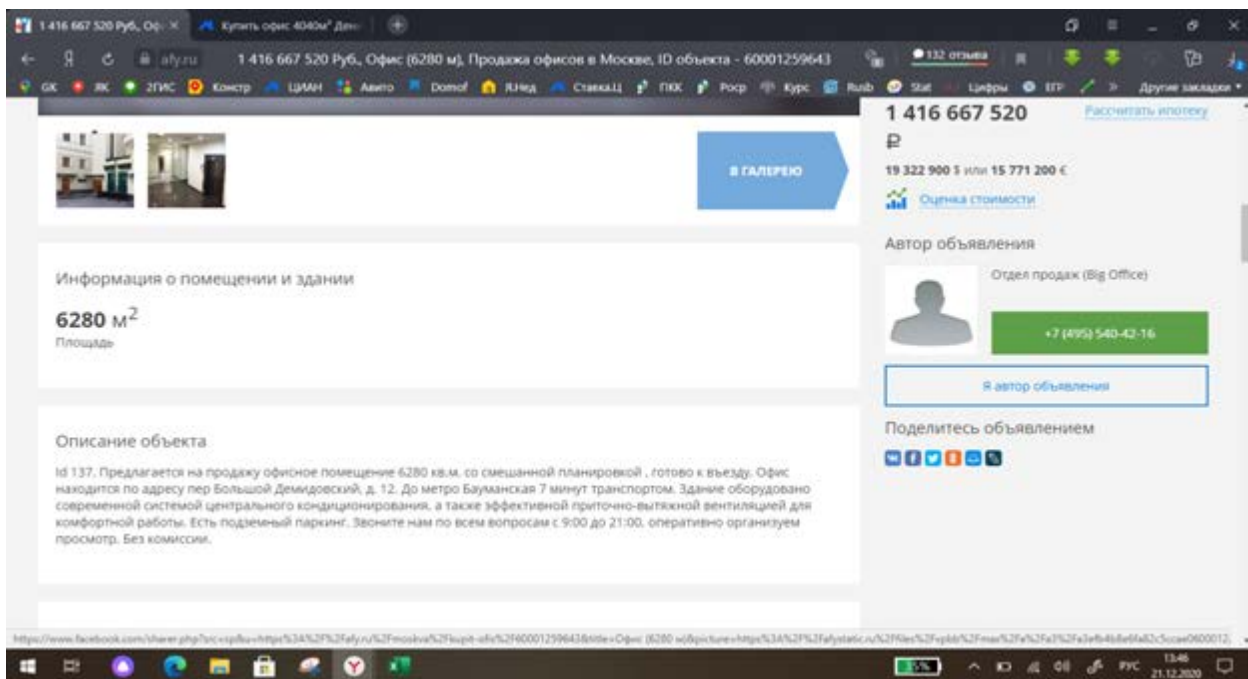
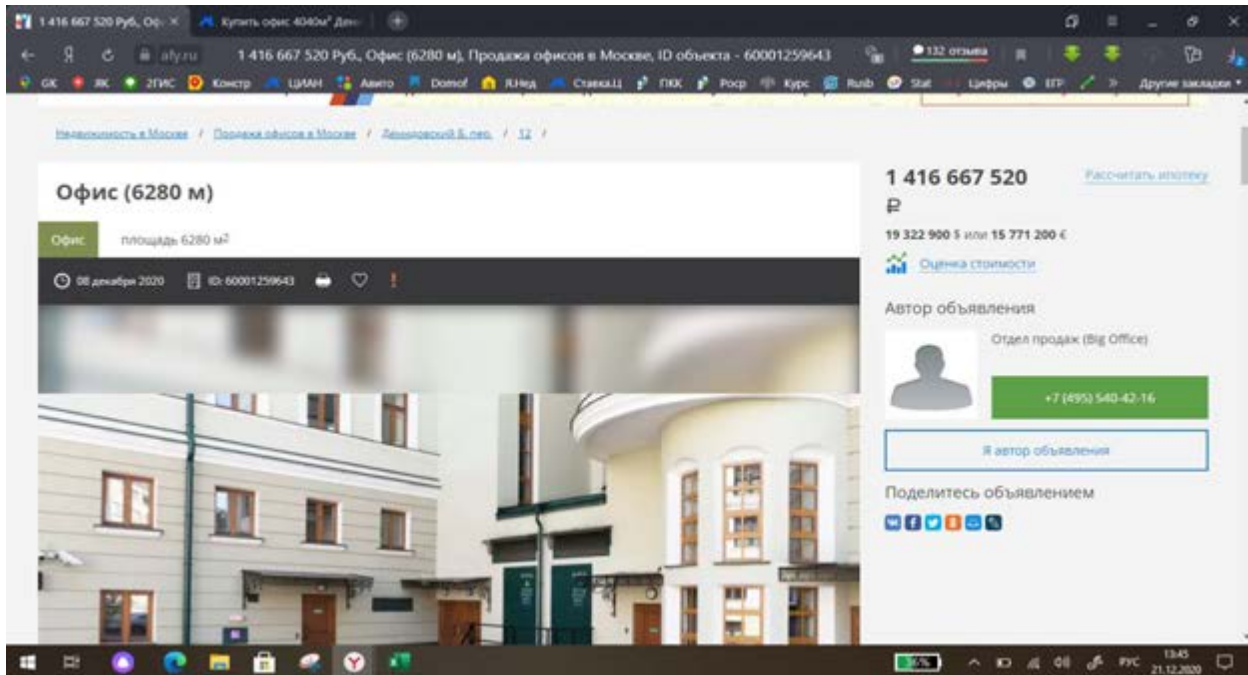
**Инфраструктура**

- Конференц-зал

**в Бизнес-центре «Денисовский»**  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 26

### Аналог 4

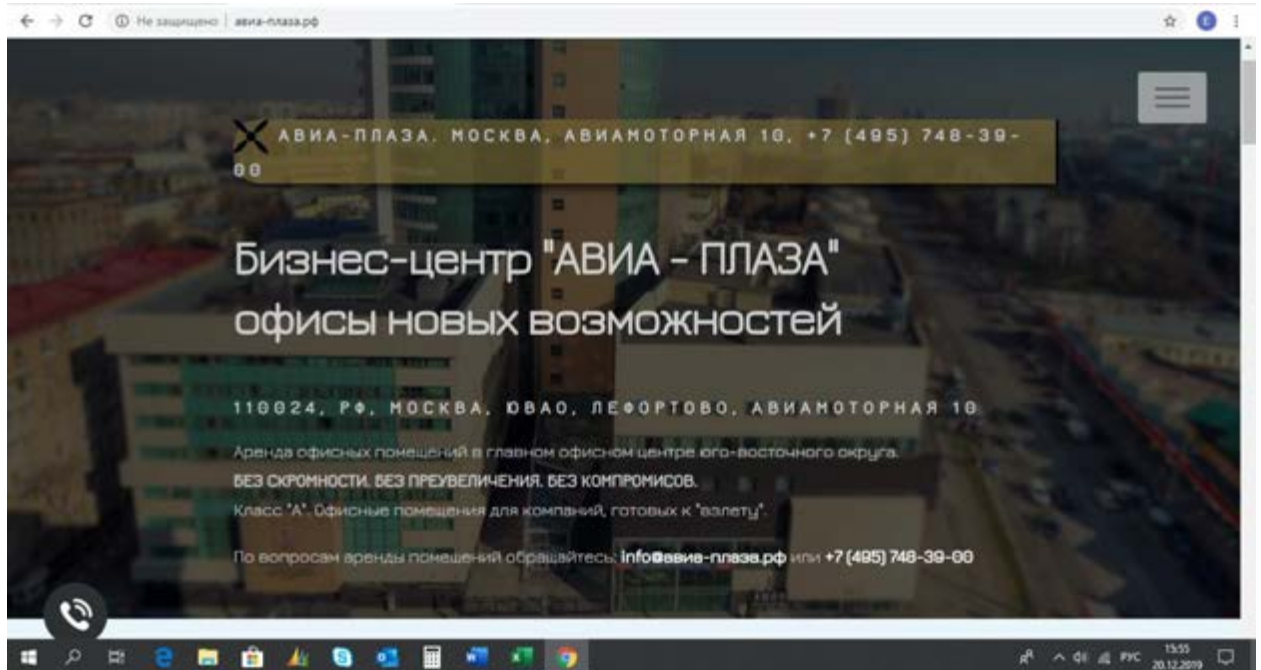
<https://afy.ru/moskva/kupit-ofis/60001259643>



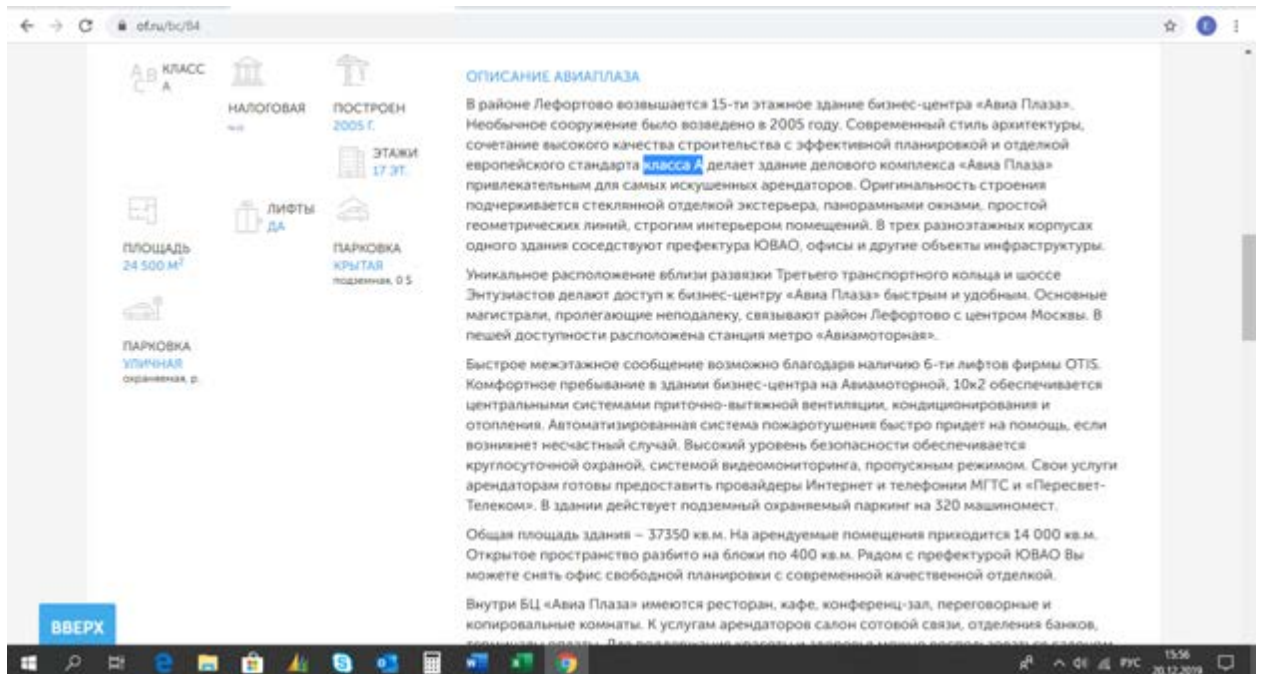
## Копии информационно-аналитического материала

### Подтверждение класса объекта оценки

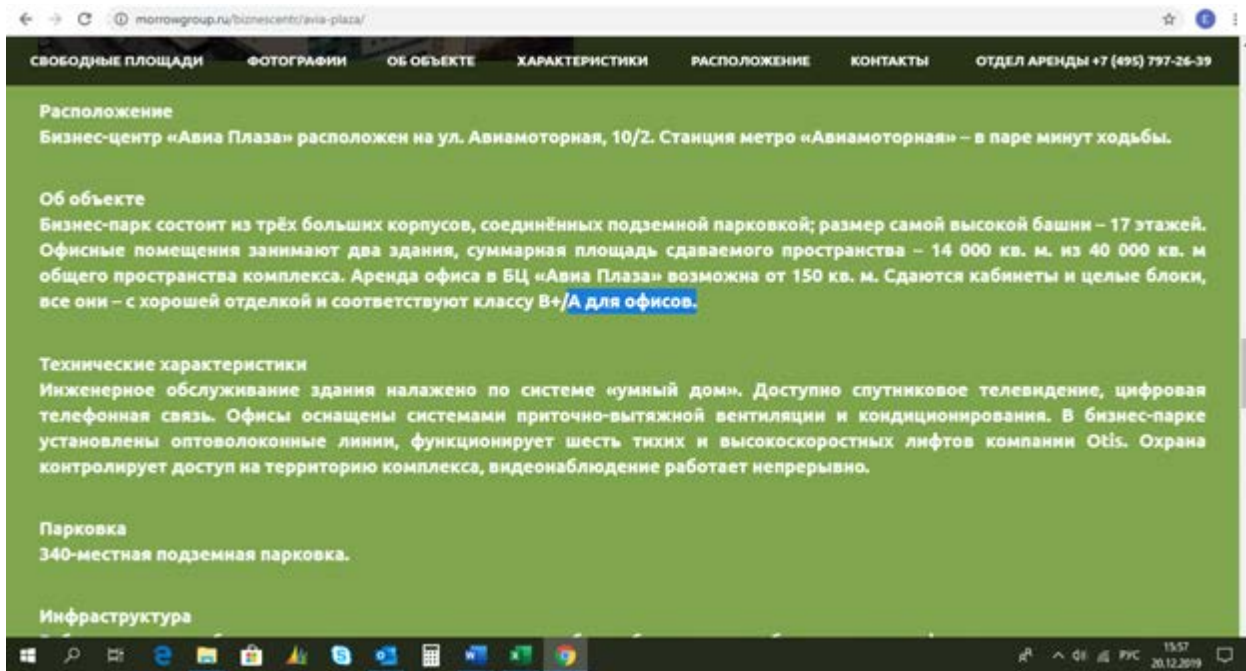
Данные открытых источников: <http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/>



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.

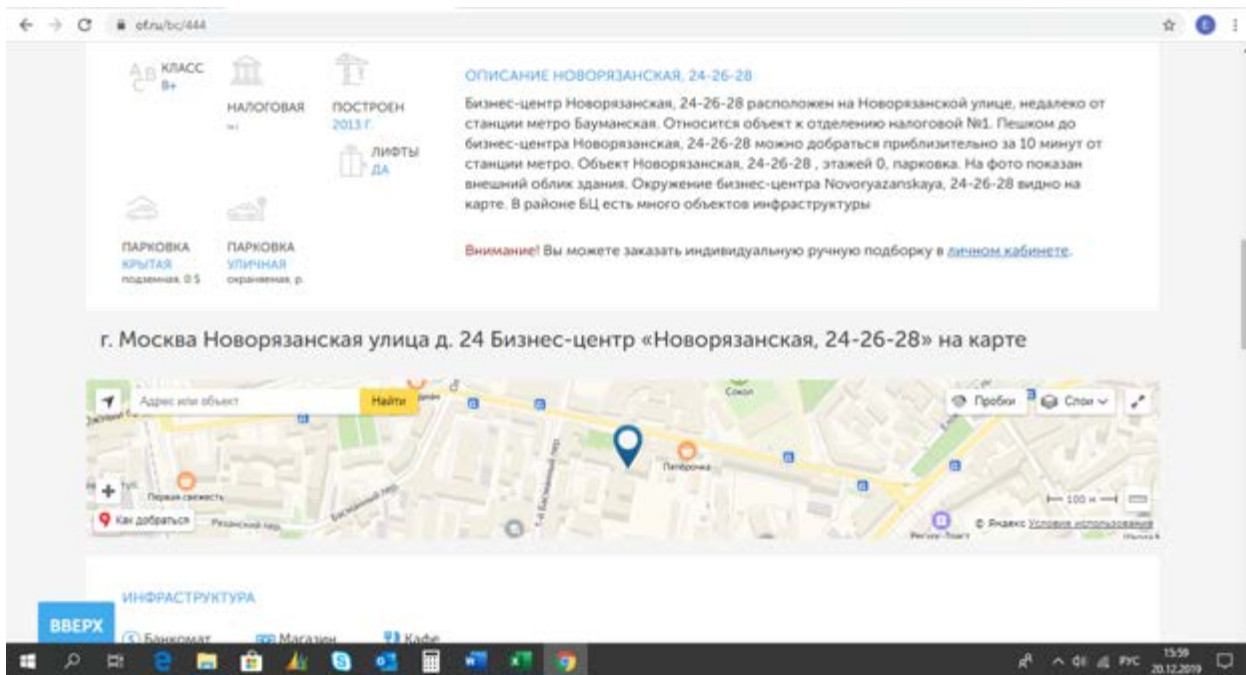
**Об объекте**  
Бизнес-парк состоит из трёх больших корпусов, соединённых подземной парковкой; размер самой высокой башни – 17 этажей. Офисные помещения занимают два здания, суммарная площадь сдаваемого пространства – 14 000 кв. м. из 40 000 кв. м общего пространства комплекса. Аренда офиса в БЦ «Авиа 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>



← → ↻ of.ru/bc/444

АВ КЛАСС B+    НАЛОГОВАЯ    ПОСТРОЕН 2013 Г.    ЛИФТЫ ДА

ПАРКОВКА КРЫТАЯ подземная 35    ПАРКОВКА УЛИЧНАЯ охраняемая р.

**ОПИСАНИЕ НОВОРЯЗАНСКАЯ, 24-26-28**  
Бизнес-центр Новорязанская, 24-26-28 расположен на Новорязанской улице, недалеко от станции метро Бауманская. Относится объект к отделению налоговой №1. Пешком до бизнес-центра Новорязанская, 24-26-28 можно добраться приблизительно за 10 минут от станции метро. Объект Новорязанская, 24-26-28, этажей 0, парковка. На фото показан внешний облик здания. Окружение бизнес-центра Novoryazanskaya, 24-26-28 видно на карте. В районе БЦ есть много объектов инфраструктуры

**Внимание!** Вы можете заказать индивидуальную ручную подборку в [личном кабинете](#).

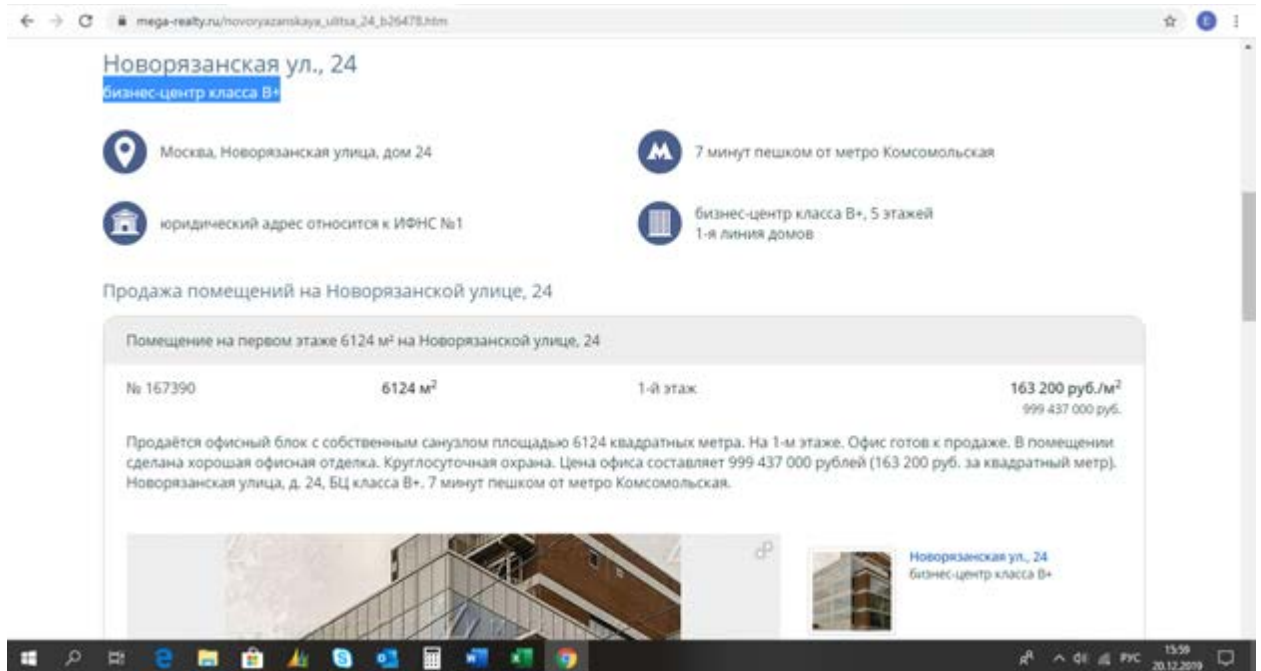
г. Москва Новорязанская улица д. 24 Бизнес-центр «Новорязанская, 24-26-28» на карте

ИНФРАСТРУКТУРА

ВВЕРХ



Данные открытых источников: [https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya\\_ulitsa\\_24\\_b26478.htm](https://www.mega-realty.ru/novoryazanskaya_ulitsa_24_b26478.htm)



**Новорязанская ул., 24**  
бизнес-центр класса В+

- Москва, Новорязанская улица, дом 24
- 7 минут пешком от метро Комсомольская
- юридический адрес относится к ИФНС №1
- бизнес-центр класса В+, 5 этажей  
1-я линия домов

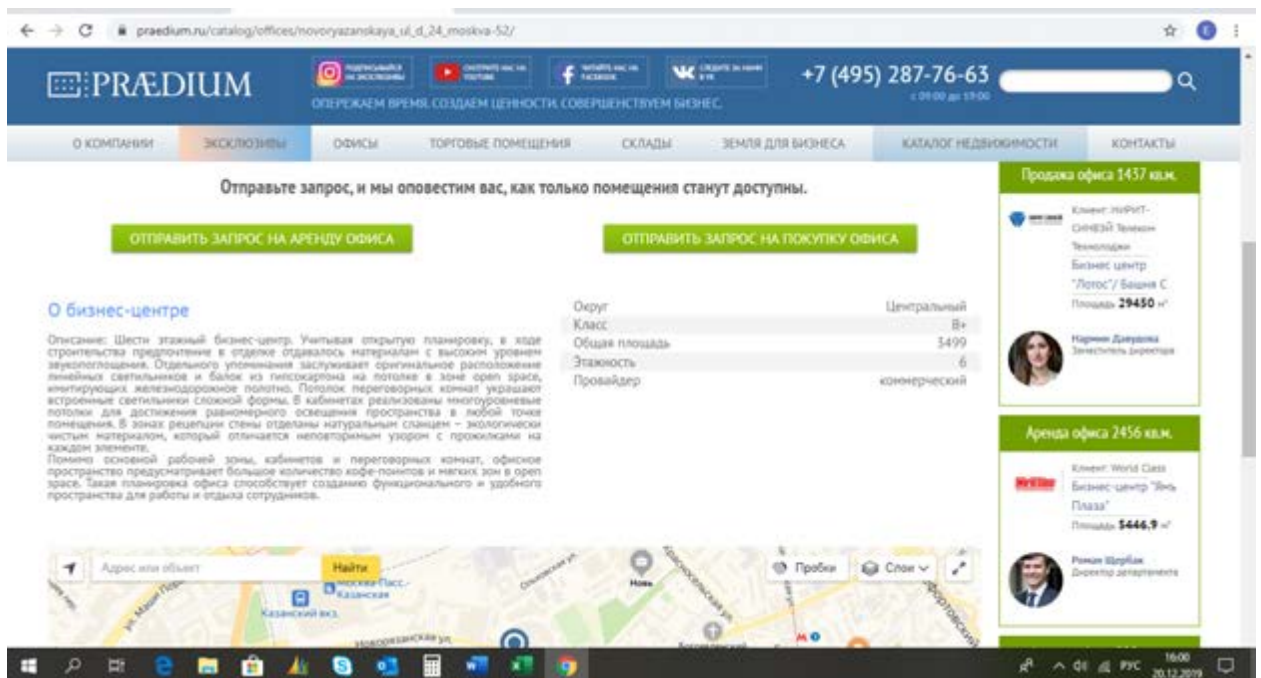
Продажа помещений на Новорязанской улице, 24

Помещение на первом этаже 6124 м² на Новорязанской улице, 24

№ 167390      6124 м²      1-й этаж      163 200 руб./м²  
999 437 000 руб.

Продается офисный блок с собственным санузлом площадью 6124 квадратных метра. На 1-м этаже. Офис готов к продаже. В помещении сделана хорошая офисная отделка. Круглосуточная охрана. Цена офиса составляет 999 437 000 рублей (163 200 руб. за квадратный метр). Новорязанская улица, д. 24, БЦ класса В+. 7 минут пешком от метро Комсомольская.

Данные открытых источников: [https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya\\_ul\\_d\\_24\\_moskva-52/](https://www.praedium.ru/catalog/offices/novoryazanskaya_ul_d_24_moskva-52/)



**PRÆDIUM** ОПЕРЕЖАЕМ ВРЕМЯ. СОЗДАЕМ ЦЕННОСТИ. СОВЕРШЕНСТВУЕМ БИЗНЕС.

+7 (495) 287-76-63

О КОМПАНИИ    ЭКСПЛЮАТАЦИЯ    ОФИСЫ    ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ    СКЛАДЫ    ЗЕМЛЯ ДЛЯ БИЗНЕСА    КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ    КОНТАКТЫ

Отправьте запрос, и мы оповестим вас, как только помещения станут доступны.

**ОТПРАВИТЬ ЗАПРОС НА АРЕНДУ ОФИСА**      **ОТПРАВИТЬ ЗАПРОС НА ПОКУПКУ ОФИСА**

**О бизнес-центре**

Описание: Шести этажный бизнес-центр. Учитывая открытую планировку, в ходе строительства предпочтение в отделке отдавалось материалам с высоким уровнем экологичности. Отдельного упоминания заслуживает оригинальное расположение линейных светильников и балок из гипсокартона на потолке в зоне орел зрасс, интегрирующих железнодорожное полотно. Потолок переговорных комнат украшают ажурные светильники сложной формы. В кабинетах реализованы многоярусные потолки для достижения равномерного освещения пространства в любой точке помещения. В зонах релаксации стены отделаны натуральным сланцем – экологически чистым материалом, который отличается неповторимым узором с прожилками на каждом элементе. Помимо основной рабочей зоны, кабинетов и переговорных комнат, офисное пространство предусматривает большое количество кофе-пойнтов и мягких зон в орел зрасс. Такая планировка офиса способствует созданию функционального и удобного пространства для работы и отдыха сотрудников.

Округ	Центральный
Класс	В+
Общая площадь	3499
Этажность	6
Провайдер	комерческой

**Продажа офиса 1437 кв.м.**

Клиент: ИФНС - СЕНЕЗЕЙ Эвекон  
Технологичный  
Бизнес-центр  
"Лотос"/ Башня С  
Площадь **29450** м²

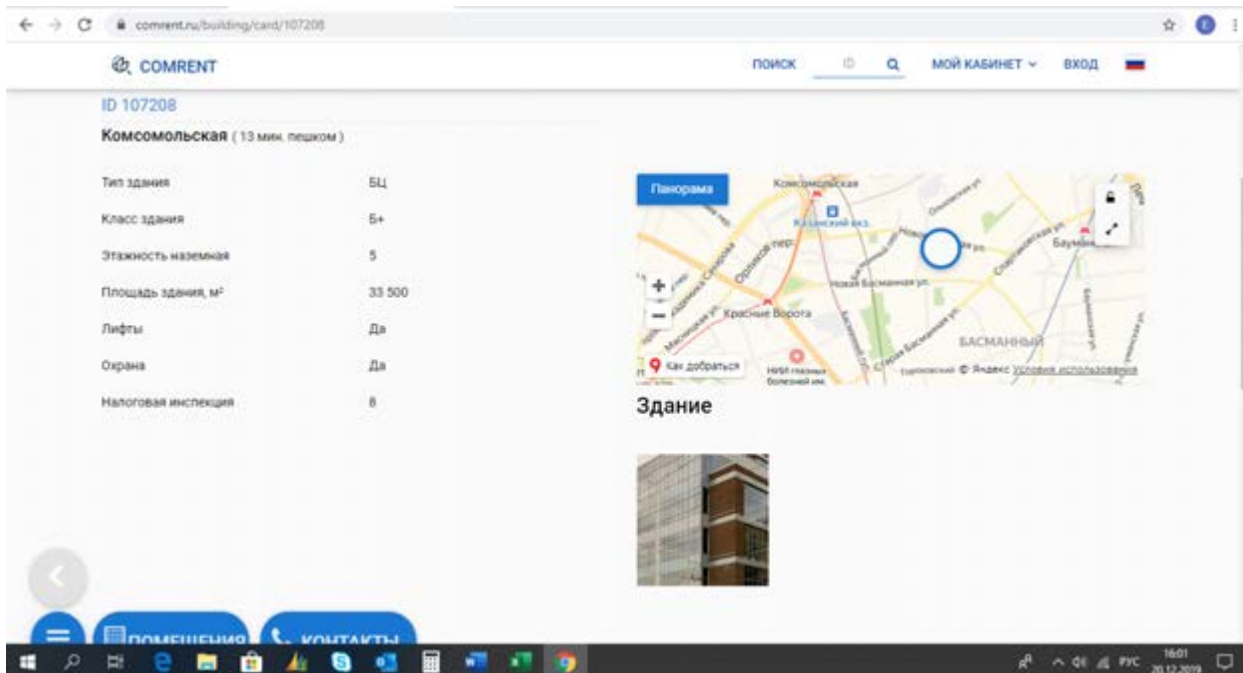
Нарине Давутова  
Заместитель директора

**Аренда офиса 2456 кв.м.**

Клиент: World Class  
Бизнес-центр "Эль-Плаза"  
Площадь **5446,9** м²

Риман Шерубай  
Директор департамента

Данные открытых источников: <https://comrent.ru/building/card/107208>



## Величина корректировки на тип объекта недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

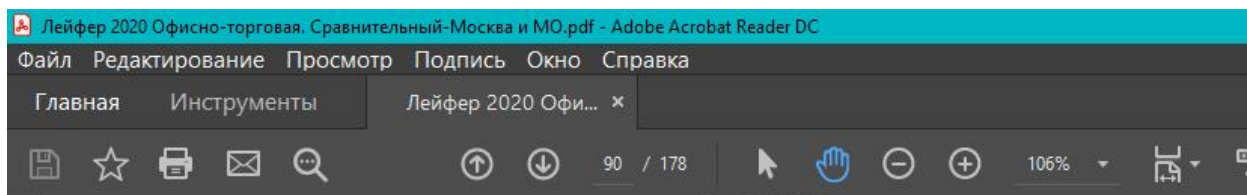


Рис. 49

### Значения корректировок в г. Москва и границы расширенного интервала

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,87	0,94
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,95

## Величина корректировки на торг

Справочник рыночных корректировок (СРК-2020, март 2020 г.) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

CPK-2020 AO «НОУ Центр» .pdf (ЗАЩИТА) - Adobe Acrobat Reader DC

112 / 182 100%

Общий доступ

**1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАННИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ**

Таблица 70. Величина 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	
<b>Крупные города</b>									
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)	1-10 (8,5)	3-5 (6)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (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)	7-9 (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 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	3-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	3-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	9-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,8	10,3
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3-5 (4)	3-9 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	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)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Самарская	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	3-7 (6)	8-10 (9)	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	6-9	9-11	11-13

## Величина корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Данные открытых источников: <https://fortexgroup.ru/>

м. "Авиамоторная"

fortexgroup.ru Аренда офиса на Авиамоторной - Все предложения по аренде офисных помещений в М...

офисы.онлайн Аренда офиса на Авиамоторной

Аренда офиса Площадь от до м<sup>2</sup> Арендная плата от до руб./мес. Выбрано 1 Показать

Дополнительные параметры

В районе станции метро **Авиамоторная** найдено **1072** варианта по аренде офисных помещений:

- Офисы класса «В+» (от метро 1 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 1.57 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 4.53 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 1.23 км)
- Офисы класса «В» (от метро 1.4 км)

Для получения консультации по вопросам обращайтесь по телефону:

**ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**  
м. Авиамоторная 1072 офиса - 129 зданий

Востребованность: +37%

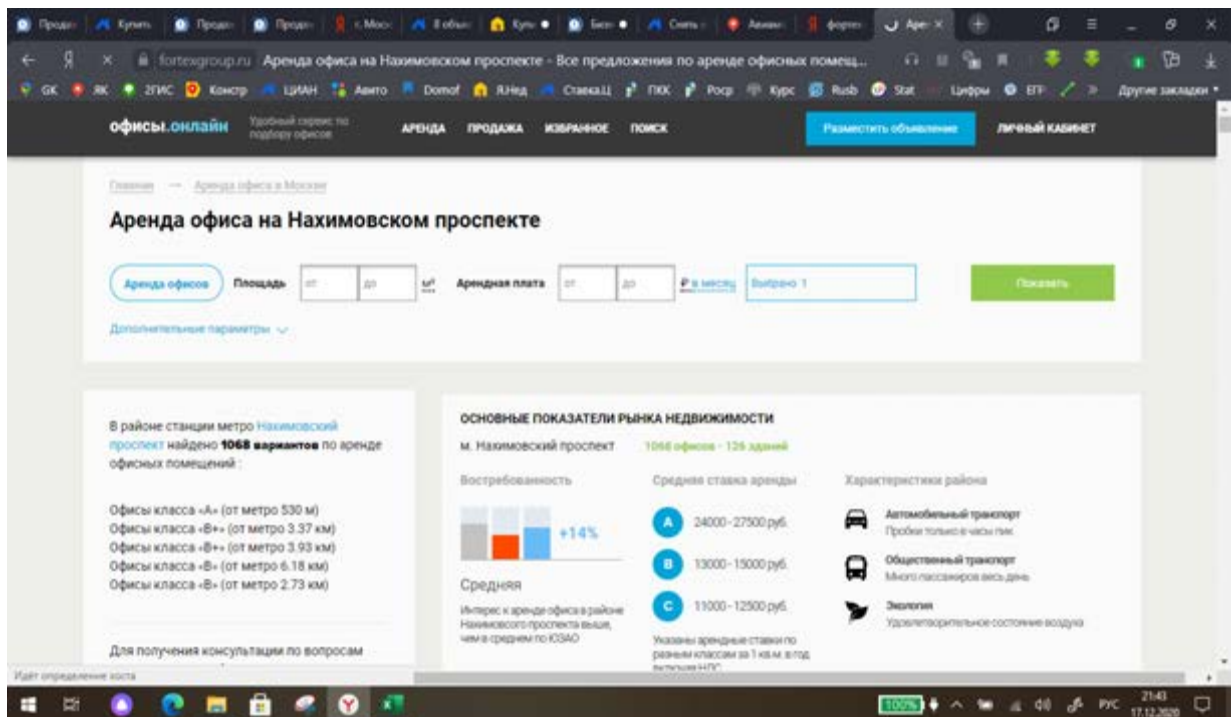
Средняя ставка аренды: 23000 - 26000 руб.

Высокая: Интерес к аренде офиса в районе Авиамоторной выше, чем в среднем по ЮВАО.

Характеристики района:

- Автомобильный транспорт: Высокая загруженность в часы пик
- Общественный транспорт: Возможны перегрузки в часы пик
- Экология: Неблагоприятное качество воздуха

м. "Нахимовский проспект"



**Аренда офиса на Нахимовском проспекте**

Аренда офисов | Площадь: от до м² | Арендная плата: от до руб./мес. | Выбрано 1 | Показать

Дополнительные параметры

В районе станции метро **Нахимовский проспект** найдено **1068 вариантов** по аренде офисных помещений:

- Офисы класса «А» (от метро 530 м)
- Офисы класса «В+» (от метро 3.37 км)
- Офисы класса «В» (от метро 3.93 км)
- Офисы класса «В-» (от метро 6.18 км)
- Офисы класса «В» (от метро 2.73 км)

Для получения консультации по вопросам

**ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**  
м. Нахимовский проспект | 1068 офисов - 125 зданий

Востребованность: +14%

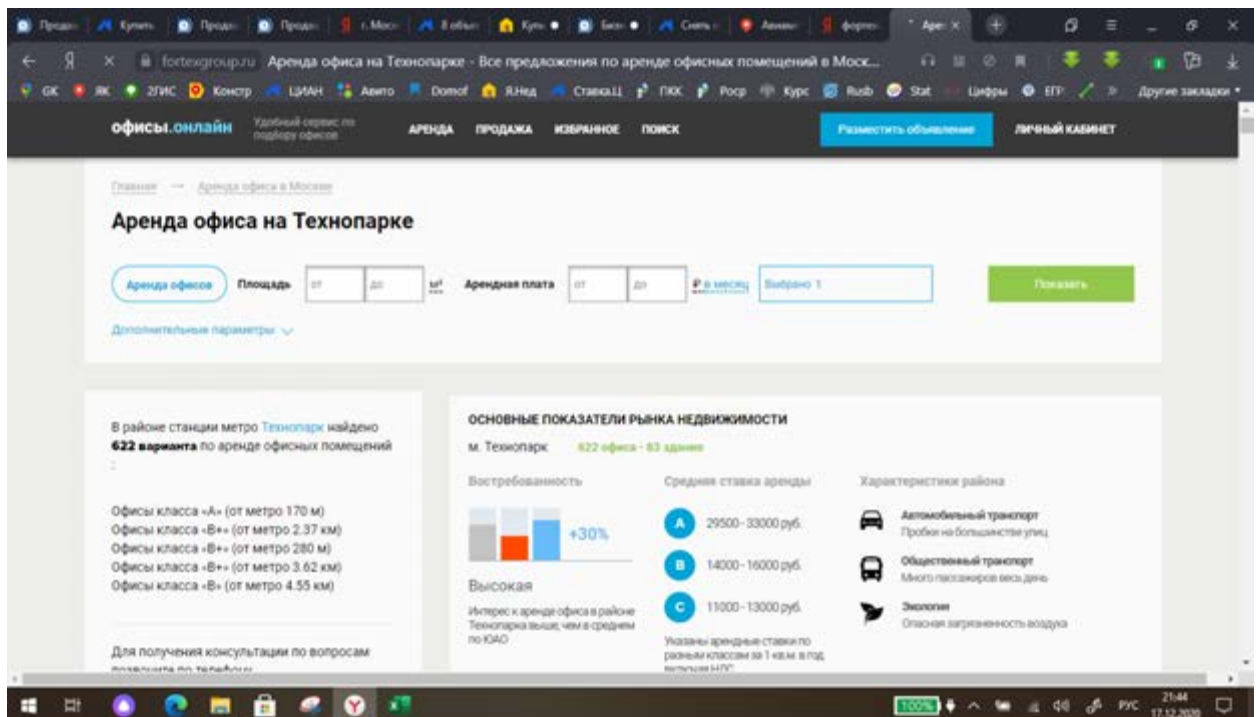
Средняя ставка аренды:

- A: 24000 - 27500 руб.
- B: 13000 - 15000 руб.
- C: 11000 - 12500 руб.

Характеристика района:

- Автомобильный транспорт: Пробки только в часы пик
- Общественный транспорт: Много пассажиров весь день
- Экология: Удовлетворительное состояние воздуха

м. "Технопарк"



**Аренда офиса на Технопарке**

Аренда офисов | Площадь: от до м² | Арендная плата: от до руб./мес. | Выбрано 1 | Показать

Дополнительные параметры

В районе станции метро **Технопарк** найдено **622 варианта** по аренде офисных помещений:

- Офисы класса «А» (от метро 170 м)
- Офисы класса «В+» (от метро 2.37 км)
- Офисы класса «В» (от метро 280 м)
- Офисы класса «В+» (от метро 3.62 км)
- Офисы класса «В» (от метро 4.55 км)

Для получения консультации по вопросам

**ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**  
м. Технопарк | 622 офиса - 83 здания

Востребованность: +30%

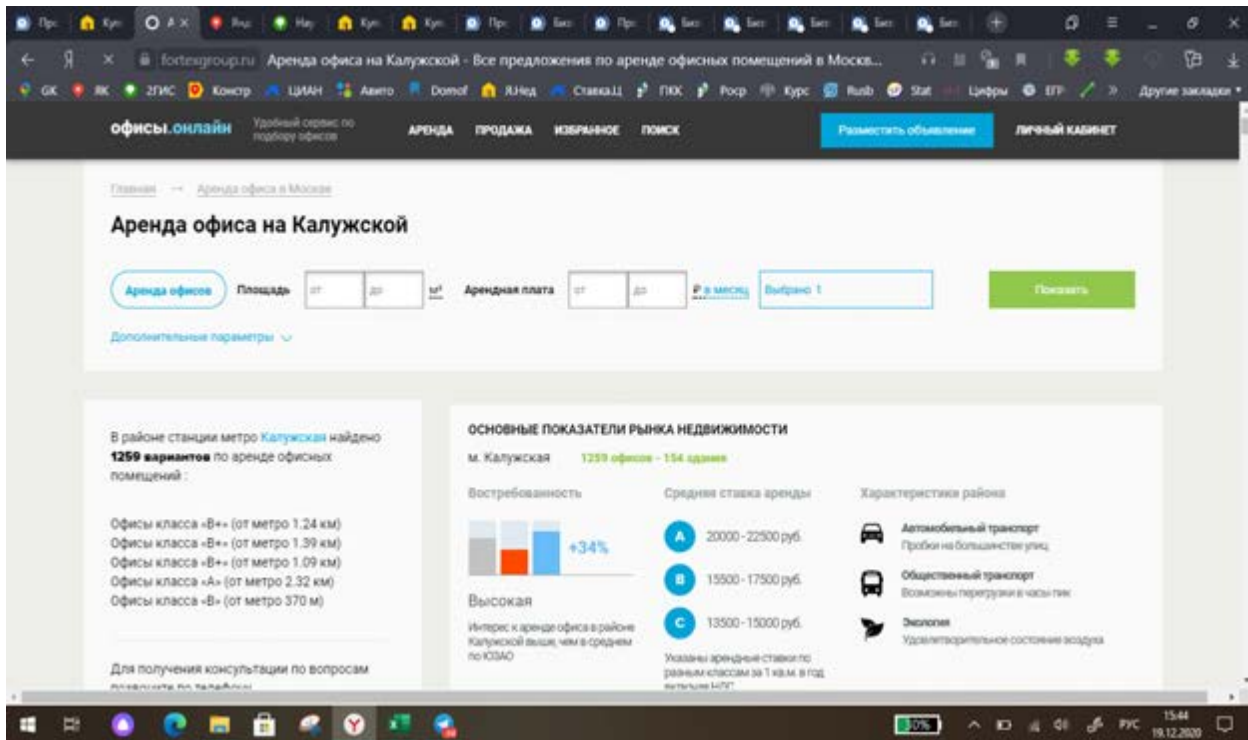
Средняя ставка аренды:

- A: 29500 - 33000 руб.
- B: 14000 - 16000 руб.
- C: 11000 - 13000 руб.

Характеристика района:

- Автомобильный транспорт: Пробки на большинстве улиц
- Общественный транспорт: Много пассажиров весь день
- Экология: Основная загрязненность воздуха

м. "Калужская"



**офисы.онлайн** Удобный сервис по подбору офисов

Аренда офиса на Калужской - Все предложения по аренде офисных помещений в Москв...

Аренда офиса

Площадь: от до м<sup>2</sup> | Арендная плата: от до руб. в месяц | Выбрано 1

Дополнительные параметры

В районе станции метро **Калужская** найдено **1259 вариантов** по аренде офисных помещений:

- Офисы класса «В++» (от метро 1,24 км)
- Офисы класса «В+» (от метро 1,39 км)
- Офисы класса «В» (от метро 1,09 км)
- Офисы класса «А» (от метро 2,32 км)
- Офисы класса «В» (от метро 370 м)

Для получения консультации по вопросам звоните по телефону

**ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**  
м. Калужская **1259 офисов - 154 здания**

Востребованность: +34%

Средняя ставка аренды:

- A 20000 - 22000 руб.
- B 15500 - 17500 руб.
- C 13500 - 15000 руб.

Характеристики района:

- Автомобильный транспорт**  
Пробки на большинстве улиц
- Общественный транспорт**  
Возможны перегрузки в часы пик
- Экология**  
Удовлетворительное состояние воздуха

Высокая  
Интерес к аренде офиса в районе Калужской выше, чем в среднем по ЮЗАО

Указаны арендные ставки по разным классам за 1 кв.м. в год, включая НДС

## 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  $K_{\text{метро}}$  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:

$$K_{\text{метро}} = I_{\text{об}} + I_{\text{обв}}, \text{ где}$$

$K_{\text{метро}}$  – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{\text{об}}$  – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{\text{обв}}$  – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

**Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).**

Корректировка  $K_{\text{метро}}$  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:

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

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

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



## Величина корректировки на линию домов

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2292-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 09.10.2020 г.\)](#)

Корректировки поправки на "Красную линию" - коэффициенты, выдающие отношение удельной цены предложения коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «Красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "Красную линию", в таких отношениях цены предложения объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (тротуарной или выехной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу).

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итого расчетов Statirelt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,71	0,87	0,80
2	Офисные и другие общедоступные помещения и здания с земельным участком	0,79	0,88	0,84
3	Склады и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
<b>Б. Аренды:</b>				
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,78	0,87	0,83
2	Офисные и другие общедоступные помещения и здания с земельным участком	0,80	0,91	0,86
3	Склады и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,99	0,93

## 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 - Баранзин Н.К.  
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.  
Дата выпуска - 2020 г.  
Период применения корректировок - 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

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2295-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2020 года

Типы объектов	Класс качества	Адресная 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 декоративными панелями, или керамогранитом, или металлическими декор панелями, внутренняя отделка - ГКЛ, ГВЛ, мдф, материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопление, пластиковые трубопроводы, оптоволо. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,32	2,05	1,65
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,41	2,18	1,76
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)	1,11	1,53	1,30
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,16	1,60	1,36
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, фасад - панельная отделка и облицовка; фасад - керамогранит, наружная отделка - декоративный фасад, керамогранит панели; внутренняя отделка - дощечная и простая (качественная штукатурка, паркет, краска, керамическая плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие 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 - безшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, паркет, буазак, обоя, краска - луберол, шпатель	0,88	0,94	0,80
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,89	0,96	0,81

### Величина корректировки на площадь

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2291-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2020 года

$C = B \cdot S^p$

C – цена предложения (рыночная стоимость) T кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,  
B – общая площадь объекта, кв.м.,  
p – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

p – коэффициент тарможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «тарможения» фактическая рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учитыва «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости фактической цены от общей площади выявило коэффициенты тарможения:

назначение	K тарм (p)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	-0,23	0,690

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K \cdot S \cdot (S_0/S)^p$$

K – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,  
S – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.,  
S<sub>0</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.,  
p – коэффициент тарможения.

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S \cdot K \cdot S_0^p}{S_0^p} \right)$

### Величина на распределение помещений по этажам

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2297-na-etazh-rasplozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов:</b>				
<b>Торговых помещений:</b>				
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	0,86	0,96	0,91
1.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
1.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	0,91
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,96	0,87
2.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,06	0,96
2.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,09	1,03
2.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,07	0,99
<b>3. Складских и производственных помещений:</b>				
3.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,09	0,98
3.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,08	0,98
3.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,99	0,91
<b>Б. При аренде объектов:</b>				
<b>Торговых помещений:</b>				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,88	0,83
1.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,00	0,95
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,92
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1	0,81	0,85	0,83

### Величина на паркинг

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июль 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 36

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

### Величина корректировки на состояние/уровень отделки

<https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php>

**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.

[ПОСЧИТАТЬ НА КАЛЬКУЛЯТОРЕ РЕМОНТА](#)

**Особенности дизайна офисных помещений разного типа**

На дизайн помещений в значительной степени будет влиять выбор типа офиса. Кабинетная система в основном предполагает классическое оформление.

**Его составляющими являются:**

- ✓ использование в отделке материалов из натурального дерева и камня; стеновые панели, напольные покрытия;
- ✓ на стены наносится декоративная штукатурка или они оклеиваются обоями;
- ✓ потолки в большинстве случаев имеют подвесную конструкцию.

Открытый офис предполагает использование более демократичных материалов. Основное его отличие – наличие лепих перегородок. Каждое рабочее место отделяется друг от друга обычно прозрачной

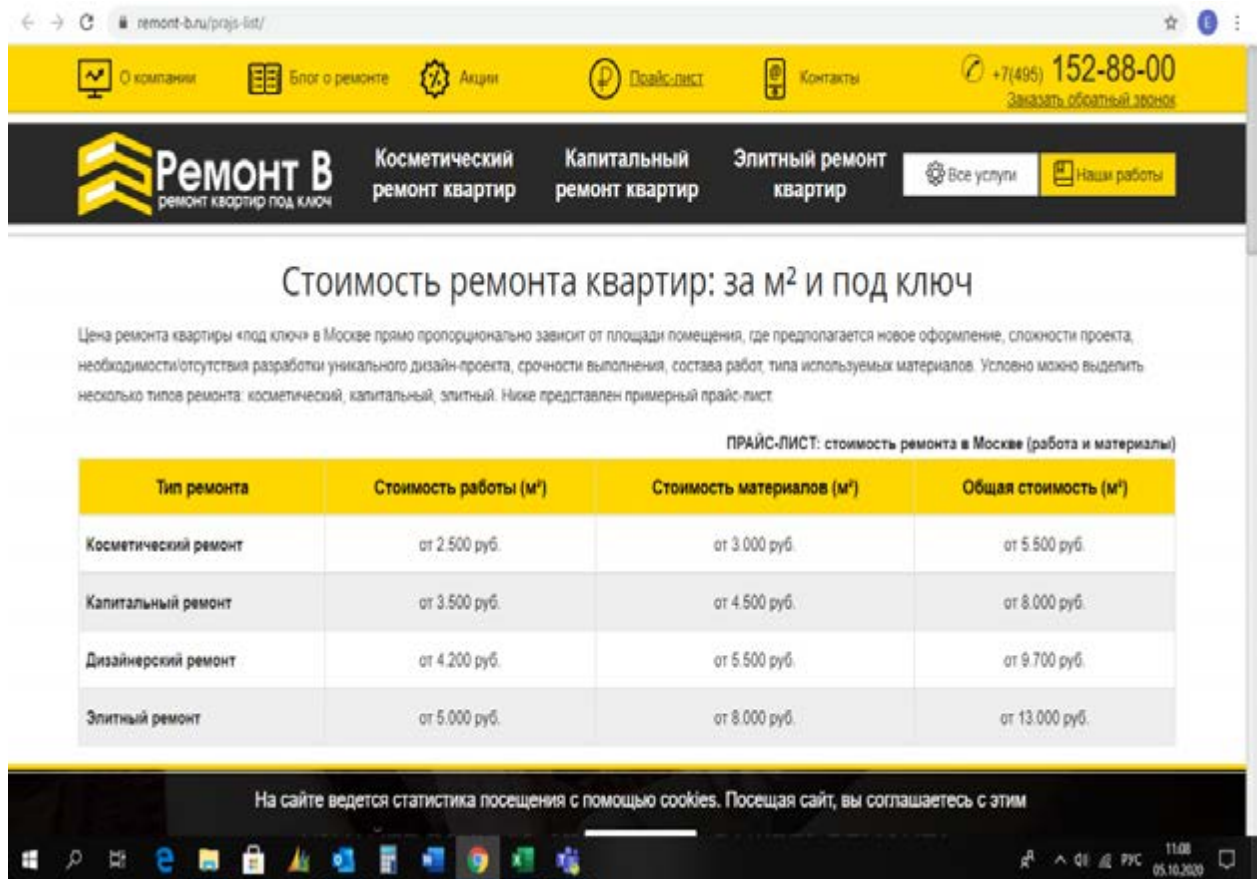
<https://moscowremontnik.info/>

**Московский ремонтник** | Тарифы | Портфолио | Акция | [Калькулятор](#) | +7 (495) 266-75-64

## Цены на ремонт

КОСМЕТИЧЕСКИЙ	КАПИТАЛЬНЫЙ	ПОД КЛЮЧ	ДИЗАЙНЕРСКИЙ
<p>Какие работы входят в ремонт:</p> <p>Стены</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Демонтаж старой отделки</li> <li>Шпаклевка стен</li> <li>Поклейка обоев</li> </ul> <p>Весь список работ</p> <p>Цена работ с материалами: от 5 100 руб/м²</p> <p><a href="#">Рассчитать стоимость</a></p>	<p>Какие работы входят в ремонт:</p> <p>Стены</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Демонтаж старой отделки</li> <li>Штукатурка и шпаклевка стен</li> <li>Установка дверей</li> <li>Поклейка обоев</li> </ul> <p>Весь список работ</p> <p>Цена работ с материалами: от 8 950 руб/м²</p> <p><a href="#">Рассчитать стоимость</a></p>	<p>Какие работы входят в ремонт:</p> <p>Стены</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Демонтаж старой отделки</li> <li>Штукатурка и шпаклевка стен</li> <li>Установка дверей</li> <li>Поклейка обоев</li> </ul> <p>Весь список работ</p> <p>Цена работ с материалами: от 10 100 руб/м²</p> <p><a href="#">Рассчитать стоимость</a></p>	<p>Какие работы входят в ремонт:</p> <p>Стены</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Демонтаж старой отделки</li> <li>Монтаж перегородок и конструкций</li> <li>Шпаклевка и шпаклевка стен</li> </ul> <p>Весь список работ</p> <p>Цена работ с материалами: от 14 650 руб/м²</p> <p><a href="#">Рассчитать стоимость</a></p>

<https://remont-b.ru/prajs-list/>



The screenshot shows a web browser displaying the website 'remont-b.ru/prajs-list/'. The page features a yellow header with navigation links: 'О компании', 'Блог о ремонте', 'Акции', 'Прайс-лист', and 'Контакты'. A phone number '+7(495) 152-88-00' is prominently displayed with the text 'Заказать обратный звонок'. Below the header, there are buttons for 'Косметический ремонт квартир', 'Капитальный ремонт квартир', and 'Элитный ремонт квартир', along with 'Все услуги' and 'Наши работы'. The main content area is titled 'Стоимость ремонта квартир: за м² и под ключ'. A paragraph explains that the price depends on the area, project complexity, and material quality. Below this is a table titled 'ПРАЙС-ЛИСТ: стоимость ремонта в Москве (работа и материалы)'. The table has four columns: 'Тип ремонта', 'Стоимость работы (м²)', 'Стоимость материалов (м²)', and 'Общая стоимость (м²)'. The rows list four types of renovation: 'Косметический ремонт', 'Капитальный ремонт', 'Дизайнерский ремонт', and 'Элитный ремонт'. At the bottom of the page, there is a cookie consent banner and a Windows taskbar showing the date as 05.10.2020.

Стоимость ремонта квартир: за м<sup>2</sup> и под ключ

Цена ремонта квартиры «под ключ» в Москве прямо пропорционально зависит от площади помещения, где предполагается новое оформление, сложности проекта, необходимости/отсутствия разработки уникального дизайн-проекта, срочности выполнения, состава работ, типа используемых материалов. Условно можно выделить несколько типов ремонта: косметический, капитальный, элитный. Ниже представлен примерный прайс-лист

ПРАЙС-ЛИСТ: стоимость ремонта в Москве (работа и материалы)

Тип ремонта	Стоимость работы (м <sup>2</sup> )	Стоимость материалов (м <sup>2</sup> )	Общая стоимость (м <sup>2</sup> )
Косметический ремонт	от 2 500 руб.	от 3 000 руб.	от 5 500 руб.
Капитальный ремонт	от 3 500 руб.	от 4 500 руб.	от 8 000 руб.
Дизайнерский ремонт	от 4 200 руб.	от 5 500 руб.	от 9 700 руб.
Элитный ремонт	от 5 000 руб.	от 8 000 руб.	от 13 000 руб.

На сайте ведется статистика посещения с помощью cookies. Посещая сайт, вы соглашаетесь с этим

## 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	A	B	C
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 «B» и «C» 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-

нальные 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%	3%	9%	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 Cliver Estate

**Базовые страховые тарифы<sup>1</sup> по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.**

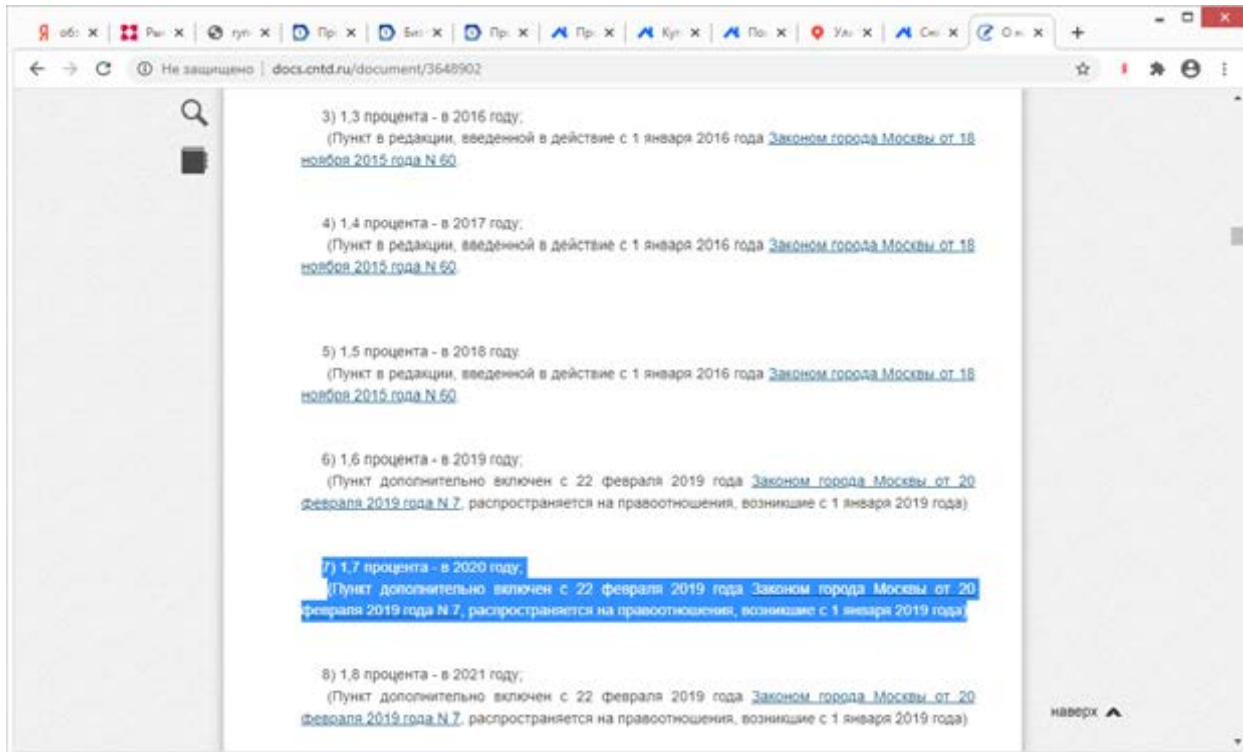
Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 <sup>2</sup>
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05-0,3
Офисные здания	0,03-0,2
Торговые здания	0,04-0,25

<sup>1</sup> 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.  
<sup>2</sup> 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<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>
ГСК «Югория»	0,09–1,75
<b>ЗАО «ГУТА-Страхование»</b>	
<b>производственные здания</b>	0,05–0,3
<b>офисные здания</b>	0,03–0,2
<b>торговые здания</b>	0,04–0,25

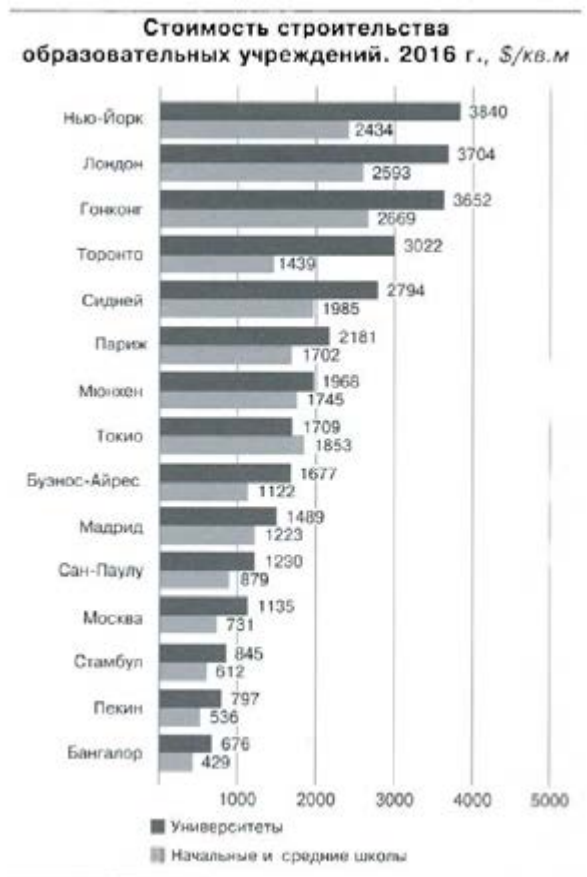
<sup>1</sup> Страховые риски могут быть различными, как правило, это: пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.  
<sup>2</sup> Включая отделку.

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—111, Табл.2.1.

Выпуск 107 - апрель 2019

50

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС		Центральный район						
Дата введения сметных цен, период	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	0,05210	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.	<b>11,235</b>	<b>9,738</b>	<b>9,125</b>	<b>8,845</b>	<b>8,787</b>	<b>9,354</b>	<b>9,590</b>	
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.	<b>11,335</b>	<b>9,930</b>	<b>9,209</b>	<b>8,968</b>	<b>8,923</b>	<b>9,508</b>	<b>9,705</b>	
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.	<b>11,371</b>	<b>9,974</b>	<b>9,265</b>	<b>9,015</b>	<b>8,969</b>	<b>9,570</b>	<b>9,756</b>	
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	
БЕЗ НДС		Волго-Вятский район						
Дата введения сметных цен, период	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	0,12098	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10689	
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	7,794	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.	<b>9,085</b>	<b>10,251</b>	<b>9,473</b>	<b>9,124</b>	<b>8,604</b>	<b>8,317</b>	<b>10,857</b>	
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.	<b>9,214</b>	<b>10,356</b>	<b>9,566</b>	<b>9,260</b>	<b>8,689</b>	<b>8,432</b>	<b>11,003</b>	
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.	<b>9,262</b>	<b>10,394</b>	<b>9,597</b>	<b>9,316</b>	<b>8,735</b>	<b>8,476</b>	<b>11,065</b>	
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	0,05922	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	2,182	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.	4,793	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	6,209	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
<b>2018 г.</b>	<b>11,235</b>	<b>9,738</b>	<b>9,125</b>	<b>8,845</b>	<b>8,787</b>	<b>9,354</b>	<b>9,590</b>
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
<b>2019 г.</b>	<b>11,371</b>	<b>9,974</b>	<b>9,265</b>	<b>9,015</b>	<b>8,969</b>	<b>9,570</b>	<b>9,756</b>
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
июнь	11,439	10,072	9,339	9,113	9,067	9,720	9,831
<b>2-й кв.</b>	<b>11,410</b>	<b>10,031</b>	<b>9,338</b>	<b>9,080</b>	<b>9,034</b>	<b>9,667</b>	<b>9,819</b>
3-й кв.							
4-й кв.							
<b>2019 г. ПРОГНОЗ</b>							
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-Ватский район						
	Володарская 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	0,09912	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	1,662	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	3,260	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.	5,190	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,285
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
<b>2018 г.</b>	<b>9,085</b>	<b>10,251</b>	<b>9,473</b>	<b>9,124</b>	<b>8,604</b>	<b>8,317</b>	<b>10,857</b>
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
<b>2019 г.</b>	<b>9,262</b>	<b>10,394</b>	<b>9,597</b>	<b>9,316</b>	<b>8,735</b>	<b>8,476</b>	<b>11,065</b>
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
июнь	9,289	10,461	9,573	9,344	8,776	8,602	11,176
<b>2-й кв.</b>	<b>9,303</b>	<b>10,442</b>	<b>9,600</b>	<b>9,367</b>	<b>8,785</b>	<b>8,551</b>	<b>11,145</b>
3-й кв.							
4-й кв.							
<b>2019 г. ПРОГНОЗ</b>							
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

Выпуск 109 - октябрь 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	0,05085	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	1,176	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,499	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.	4,783	4,582	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	6,018	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	7,468	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	7,788	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
<b>2018 г.</b>	<b>11,235</b>	<b>9,738</b>	<b>9,125</b>	<b>8,845</b>	<b>8,787</b>	<b>9,354</b>	<b>9,590</b>
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
<b>2019 г.</b>							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
<b>2-й кв.</b>	<b>11,410</b>	<b>10,031</b>	<b>9,338</b>	<b>9,080</b>	<b>9,034</b>	<b>9,667</b>	<b>9,819</b>
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
<b>3-й кв.</b>	<b>11,461</b>	<b>10,136</b>	<b>9,398</b>	<b>9,167</b>	<b>9,122</b>	<b>9,786</b>	<b>9,896</b>
4-й кв.							
<b>2019 г. ПРОГНОЗ</b>							
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	Болгoродская область
01.01.1984	0,09548	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	1,268	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	3,999	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,688	4,530	4,523	4,587	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	8,387	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
<b>2018 г.</b>	<b>9,085</b>	<b>10,251</b>	<b>9,473</b>	<b>9,124</b>	<b>8,604</b>	<b>8,317</b>	<b>10,857</b>
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
<b>2019 г.</b>							
1-й кв.	9,262	10,384	9,597	9,316	8,735	8,476	11,065
<b>2-й кв.</b>	<b>9,303</b>	<b>10,442</b>	<b>9,600</b>	<b>9,367</b>	<b>8,785</b>	<b>8,551</b>	<b>11,145</b>
июль	9,301	10,494	9,579	9,356	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
<b>3-й кв.</b>	<b>9,355</b>	<b>10,542</b>	<b>9,642</b>	<b>9,419</b>	<b>8,843</b>	<b>8,653</b>	<b>11,253</b>
4-й кв.							
<b>2019 г. ПРОГНОЗ</b>							
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	11,526

БЕЗ НДС		Центральный район						
Дата введения сметных цен, период		г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тульская 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	0,09592	0,09766	0,09441	0,10182	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	1,499	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	3,255	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.		7,535	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
2019 г.		11,434	10,097	9,377	9,131	9,087	9,732	9,871
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	9,657	9,819
3-й кв.		11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.		11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г.		11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
1-й кв.		11,562	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099
апрель		11,575	10,390	9,617	9,358	9,312	10,045	10,113
май		11,593	10,511	9,711	9,441	9,369	10,173	10,209
2-й кв.		11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140
3-й кв.								
4-й кв.								
2020 г.	ПРОГНОЗ							
июль		11,731	10,546	9,734	9,464	9,383	10,210	10,236
август		11,770	10,581	9,757	9,487	9,398	10,246	10,266
сентябрь		11,809	10,616	9,781	9,510	9,413	10,286	10,295

Выпуск 111 • апрель 2020

БЕЗ НДС		Центральный район						
Дата введения сметных цен, период		г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тульская 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	0,09592	0,09766	0,09441	0,10182	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	1,499	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	3,255	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.		7,535	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
2019 г.		11,434	10,097	9,377	9,131	9,087	9,732	9,871
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	9,657	9,819
3-й кв.		11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.		11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г.		11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
1-й кв.		11,562	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099
апрель		11,575	10,390	9,617	9,358	9,312	10,045	10,113
май		11,593	10,511	9,711	9,441	9,369	10,173	10,209
2-й кв.		11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140
3-й кв.								
4-й кв.								
2020 г.	ПРОГНОЗ							
апрель		11,563	10,384	9,617	9,353	9,306	10,059	10,105
май		11,578	10,407	9,641	9,372	9,325	10,061	10,125
июнь		11,582	10,430	9,666	9,392	9,343	10,083	10,144

БЕЗ НДС		Волго-Вятский район						
Дата введения сметных цен, период		Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Волгоградская область
01.01.1984		0,05648	0,07379	0,06365	0,06345	0,05978	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.		1,856	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

## Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: [http://psb-energo.ru/publ/stati\\_po\\_smetnomu\\_delu/stroitelnye\\_raboty/sostav\\_i\\_struktura\\_smetnoj\\_stoimosti\\_stroitelstva\\_i\\_stroitelno\\_montazhnykh\\_rabot/3-1-0-17](http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17)

**СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ**

Под сметной стоимостью понимается денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов - смет, в денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика, на основании сметной стоимости определяются размеры 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 строительной организации (СРО).

Получить сравнительное определение сметной стоимости строительной продукции имеет какое 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 ( $C_{\text{монтаж}}$ ); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ( $C_{\text{обор}}$ ); прочие капитальные работы и затраты ( $C_{\text{пр}}$ ).

$$C_{\text{полн}} = C_{\text{стр}} + C_{\text{монтаж}} + C_{\text{обор}} + C_{\text{пр}} \quad (1.1)$$

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-градостроительное строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительные-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 ( $C_{\text{см}}$ ), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП):

$$C_{\text{см}} = ПЗ + НР + СП \quad (1.2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они включают: прямые производственные объемы выполненных работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, использованных для строительства объекта ( $C_{\text{мат}}$ ). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на строительный объект строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ( $C_{\text{т}}$ );
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, используемых 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 амортизационный отчисления.

Таким образом:

$$ПЗ = C_{\text{мат}} + C_{\text{т}} + C_{\text{маш}} \quad (1.3)$$

Накладные расходы предназначаются в сметы на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМР) и деятельности подрядной организации.

Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МД) № 33-2004» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

## Плата за пользование земельным участком

Данные открытых источников: [https://www.nalog.ru/rn77/yul/organization\\_pays\\_taxes/land\\_tax/](https://www.nalog.ru/rn77/yul/organization_pays_taxes/land_tax/)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

О ФНС России | Деятельность | Сервисы и госуслуги | Документы | Открытое ведомство | Контакты

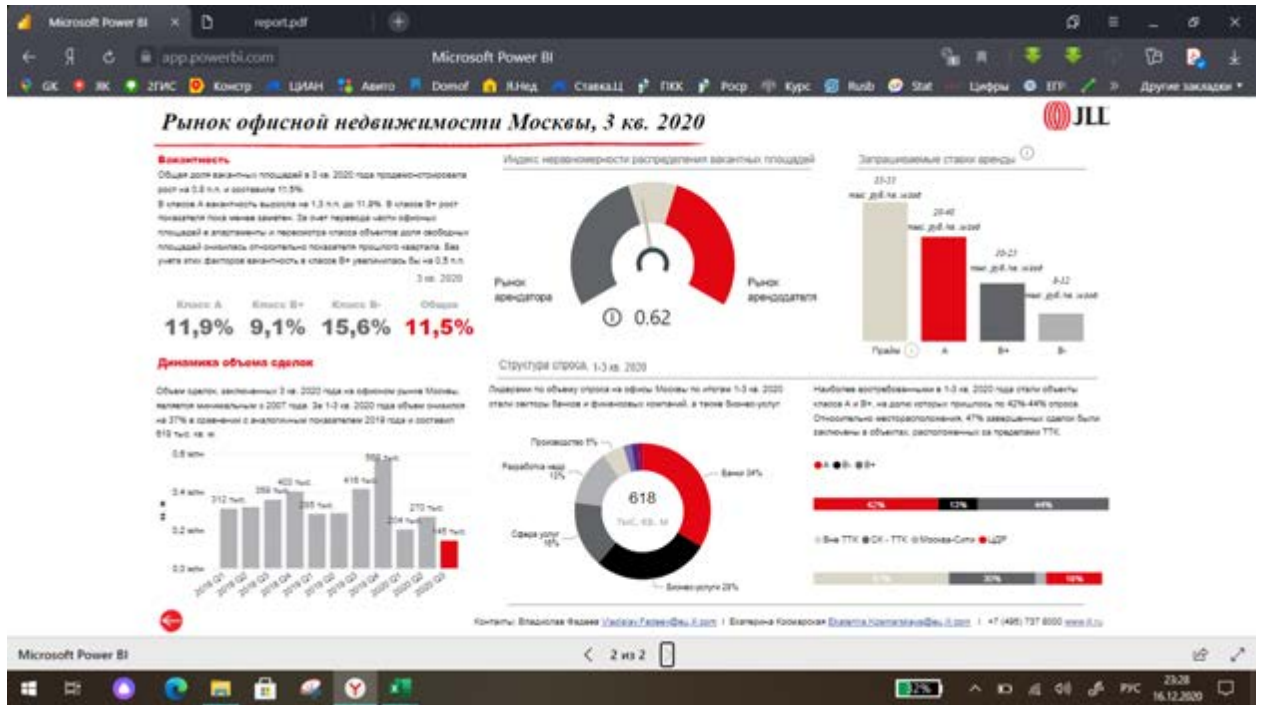
- с (с налогового периода 2020 года) занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) 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.

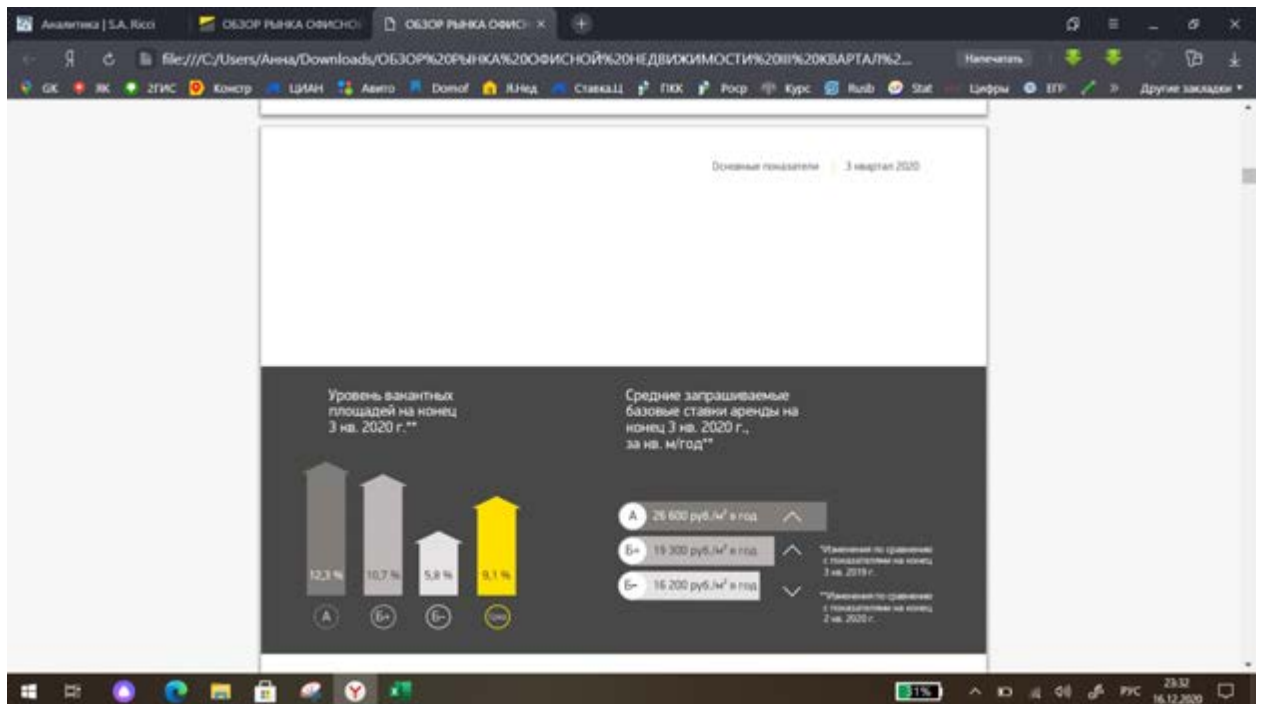
Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка (п. 2 ст. 394 НК РФ).

### Уровень вакантности для офисной недвижимости

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjojOWZhMzZhN2QtODg2My00MDEzLWE1OGEtYTA2NmY4ZTYyMWQ2IiwidCI6ImJmZWYyYjA2LWQyNTYtNGY4ZS1iZDAzLThkMzY4Nzk4NzA2MyIsImMiOiJmYmIj>



<https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-iii-kvartal-2020-goda>



<https://www.cwruussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>



<https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-office-2020>

Офисная недвижимость

File:///C:/Users/Анна/Downloads/Office%20Market%20Report%20Moscow%20Q3%202020.pdf

## ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	1-3 кв. 2019	1-3 кв. 2020	1-3 кв. 2020
Общий объем предложения, млн м <sup>2</sup>	18,56	18,78	18,84
Класс А	4,33	4,41	4,38
Класс В+/-	14,23	14,37	14,4
Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>	226,8	60,9	115,2
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	1 286	914	887
Доля вакантных площадей, %	6,5	6,0	7,25
Класс А	9,4	9,6	9,8
Класс В+/-	5,6	4,9	6,5
Среднеквартальная приведенная ставка аренды*, руб./м <sup>2</sup> /год	18 426	18 727	18 946
Класс А	25 683	25 388	26 611
Класс В+/-	14 277	14 791	15 277

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**



[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/274/report.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/274/report.pdf)

**Основные выводы**

- Средний объем ввода офисов в 1-3 кв. 2020 года составил всего 115,2 тыс. м<sup>2</sup>, почти вдвое меньше по сравнению с аналогичным периодом 2019 года.
- Запросившая ставка аренды по итогам III кв. 2020 г. составила 25 305 руб./м<sup>2</sup>/год в классе А и 16 712 руб./м<sup>2</sup>/год в классе В.
- Доля свободных площадей на конец III кв. 2020 г. достигла уровня 10,4% в офисе класса А и 6,4% в офисе класса В.

**Основные показатели. Динамика\***

	III квартал 2020	II квартал 2020
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	16 889	16 634
в том числе:		
Класс А	4 509	4 480
Класс В	12 380	12 354
Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. м <sup>2</sup>	115,2	60,9
в том числе:		
Класс А	44,3	15,4
Класс В	70,8	45,5
Доля свободных площадей		
Класс А	10,4	9,0
Класс В	6,4	6,7
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /год**		
Класс А	25 305	25 044
Класс В	16 712	16 609
Средневзвешенная ставка операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год**		
Класс А	7 100	7 100
Класс В	4 800	4 800

\* По сравнению с I кварталом 2020 г.  
\*\* Без учета операционных расходов НДС (20%).  
Источник: Knight Frank Research, 2020.

<https://zдание.info/2393/2420/news/14504>

**Work 'n' Soda** 3 000 Новослободская ул., 16 Аренда В

Основной объем спроса в III квартале пришелся на помещенную классы В, их доля составила 79% в структуре новых сделок в июле-сентябре (178 966 кв. м). В целом большая часть сделок в этом классе (64%) была закрыта в зоне между ТТК и МКАД. В сегменте класса А напротив почти половина новых сделок, объем которых в III квартале составил всего 47 700 кв. м, была заключена в ЦДР.

Ухудшение ситуации с распространением COVID-19 может сдерживать традиционно повышенный спрос в конце года и сказаться на результатах IV квартала.

По прогнозам CBRE, по результатам 2020 года объем арендованных и приобретенных офисных площадей может снизиться на 35% по сравнению с значениями в 2019 году и составить порядка 1-1,1 млн кв. м, что соответствует уровню спроса в 2016 году.

Доля свободных офисных площадей в целом на рынке увеличилась на 0,4 п. п. с конца июня и составила по итогам III квартала 10,4%. Более существенный рост наблюдался в сегменте класса А, в котором доступны 11,8% офисного предложения против 10% на начало обостренной ситуации с коронавирусом. В сегменте класса В за этот период доля свободных площадей выросла с 9,1% до 10%.

В разрезе территориальных зон наиболее заметно доля свободных офисных площадей увеличилась между ЦДР и ТТК до 9,8% в III квартале. При этом, уровень вакантных площадей почти во всех субрынках в пределах МКАД варьируется от 6,2% до 9,9%. Исключением является Ленинградский деловой район, доля свободных площадей в котором увеличилась до 12% за счет ввода в эксплуатацию нового бизнес-центра («ВТБ Арена Парк, строение В).

По прогнозам CBRE, к концу IV квартала 2020 года доля свободных офисных площадей может незначительно увеличиться до 11%.

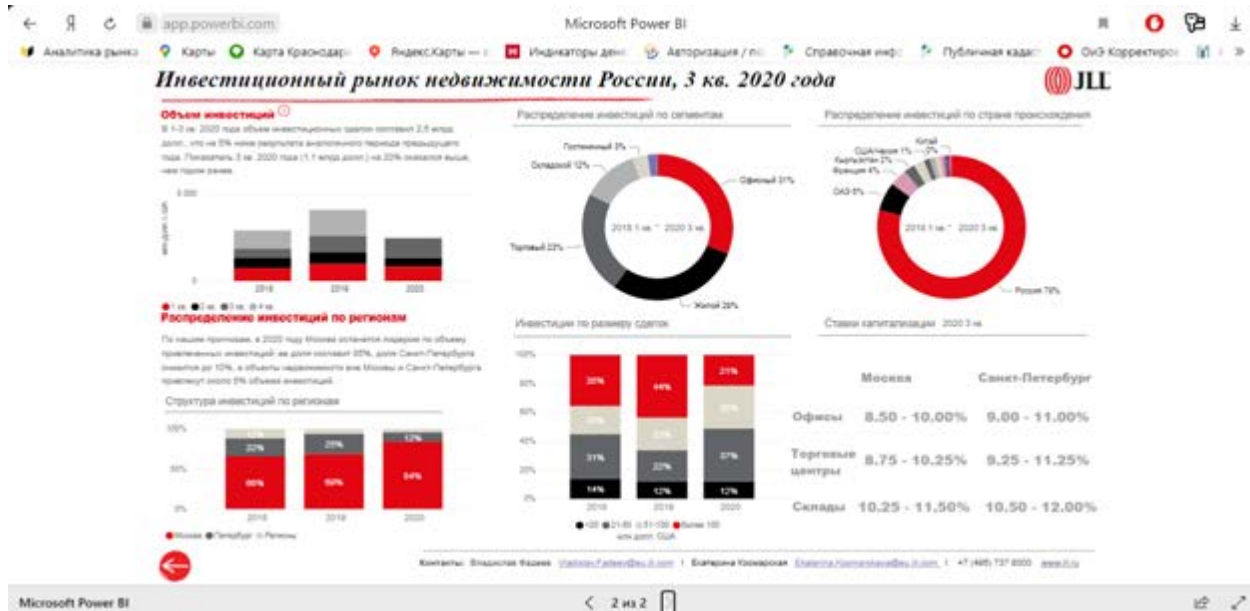
Объем помещений, предлагаемых в субаренду, увеличился на 15% с конца июня этого года. На конец III квартала объем офисных площадей, которые доступны для субаренды или могут быть освобождены текущими арендаторами для прямой аренды, составляет порядка 130 тыс. кв. м.

**Коммерческие условия на офисном рынке**

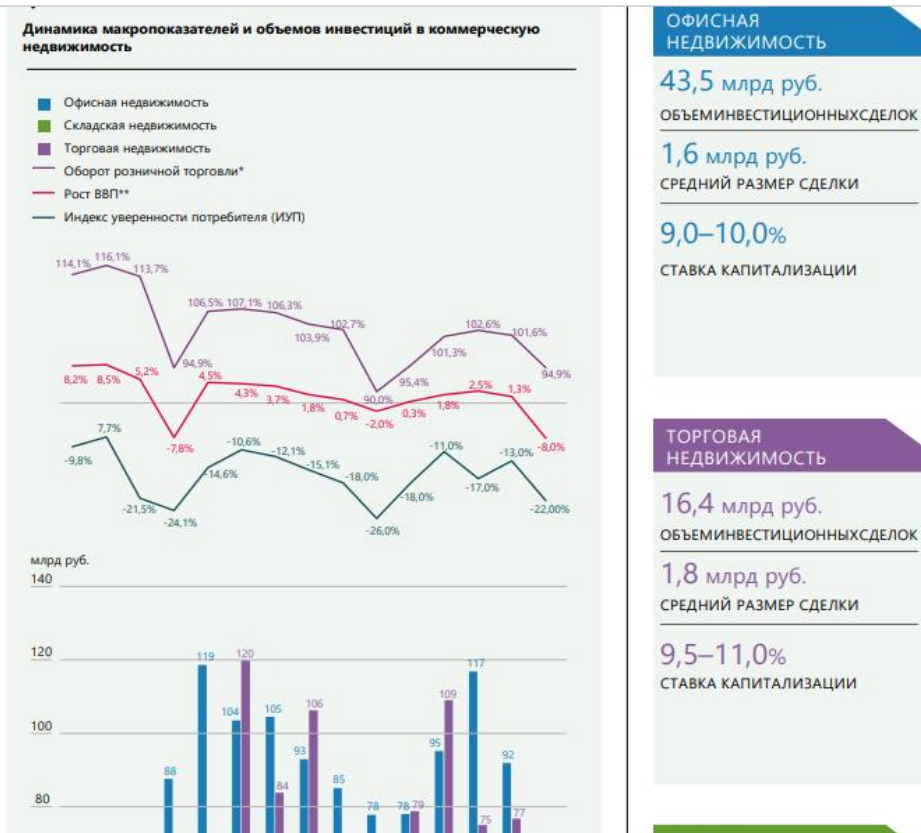
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку на конец III квартала 2020 года в классе А (без учета класса А Премиум) составила 25 305 руб./м<sup>2</sup>/год, в классе В – 16 712 руб./м<sup>2</sup>/год.

## Величина коэффициента капитализации для офисной недвижимости

<https://www.jll.ru/аналитика-и-тренды/исследования/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-3rd-quarter-of-2020>



<https://www.knightfrank.ru/research/rynok-investitsiy-rossiya-3-kvartal-2020-7552.aspx?search-id=a41d0bca-c683-40fb-ae6c-e576d7cf2b1a&report-id=599&rank=2>



### Сроки экспозиции типичные для рынка коммерческой недвижимости

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Код	Назначение	5	14	9	8	10	12
10	Сельскохозяйственного назначения	5	14	9	8	10	12
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	27	15	13	16	20
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельный участок, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	28	18	15	20	23
13	Объекты общественного назначения						
14	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
15	Комунально-бытовые здания и помещения	6	13	9	8	10	12
16	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	9	16	12	10	13	16
17	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	5	7	8
18	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	11	7	6	8	9
19	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	8	7	9	10
20	Гендерные гостиницы, мотели	4	9	6	5	7	8
21	Базы отдыха, санатории	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	11	7	6	8	9
23	Вспомогательные здания	2	9	5	4	5	7
	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие						

### Данные об уровне безрисковых ставок по состоянию на дату оценки

<https://www.rusbonds.ru/>

Облигация/выпуск	Дата обращения	Состояние	Котировки*		Последняя сделка	Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день		Дата погашения			
			05B	05BA		05B1	05B2	05B3	05B4	05B5	05B6	05B7	05B8				
093-26236-ПД	16.03.2039	В обращении	115.609	115.739	115.739	+0.14	115.748	115.3	115.748	115.513	6.34	6.36	179	359195	414 960 685	16.12.2020	
093-26232-ПД	06.10.2027	В обращении	102.604	102.7	102.7	+0.01	102.537	102.509	102.799	102.639	5.59	5.6	100	12004	12 311 955	16.12.2020	
093-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	98.502	98.756	98.757	-0.35	98.55	98.4	98.757	98.519	6.33	6.35	716	1149163	1 132 439 744	16.12.2020	
093-26234-ПД	16.07.2025	В обращении	97.181	97.195	97.195	+0.09	97.39	97.052	97.39	97.184	5.26	5.26	206	1023053	994 246 409	16.12.2020	
093-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	99.892	99.899	99.899	-0.00	99.9	99.8	99.9	99.884	6	6	83	632	631 268	16.12.2020	
093-26236-ПД	17.05.2028	В обращении	100.388	100.49	100.49	+0.11	100.49	100.39	100.49	100.411	5.7	5.71	16	702	704 888	16.12.2020	
093-29008-ПК	29.01.2025	В обращении	102.925	102.93	102.925	-0.08	103.099	102.91	103.099	102.927	5.82	5.82	354	89429	92 046 718	16.12.2020	
093-29007-ПК	03.03.2027	В обращении	104.35	104.394	104.35	+0.06	104.153	104.153	104.398	104.329	5.55	5.55	52	3690	3 849 740	16.12.2020	
093-29009-ПК	03.10.2029	В обращении	106.396	106.398	106.396	+0.14	106.749	106.002	106.752	106.36	5.23	5.24	59	357	379 704	16.12.2020	
093-29006-ПК	05.05.2032	В обращении	107.666	107.841	107.841	-0.00	107.601	107.601	107.85	107.695	5.04	5.06	72	1906	2 052 672	16.12.2020	
093-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	109.8	109.858	109.8	-0.08	109.811	109.75	110.098	109.883	6.41	6.41	325	29963	32 924 200	16.12.2020	
093-29012-ПК	16.11.2022	В обращении	100.118	100.139	100.139	-0.10	100.2	100.1	100.249	100.125	4.77	4.77	709	107935	108 069 893	16.12.2020	
093-29013-ПК	18.09.2030	В обращении	96.7	96.799	96.799	+0.10	96.7	96.7	96.799	96.732			14	83	80 287	16.12.2020	
093-29014-ПК	25.03.2026	В обращении	98.18	98.238	98.18	-0.05	98.229	98.18	98.229	98.219			6	69	67 771	16.12.2020	
093-29015-ПК	18.10.2028	В обращении	97.301	97.48	97.399	-0.05	97.399	97.399	97.399	97.399			2	21	20 454	16.12.2020	
093-29016-ПК	23.12.2026	В обращении	97.871	98.01	98.01		98.01	98.01	98.01	98.01			1	2	1 960	16.12.2020	
093-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	96.55	96.73	97.849	+0.97	96.73	96.729	97.849	96.74			9	113	109 316	16.12.2020	
093-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	96.85	96.83	96.599	-0.19	96.649	96.57	96.649	96.617			8	123	118 839	16.12.2020	
093-29019-ПК	18.07.2029	В обращении	97.36	97.95	97.949	+0.55	97.74	97.72	97.949	97.744			5	41	40 075	16.12.2020	
093-29020-ПК	22.09.2027	В обращении	97.675	97.698	97.699	-0.05	97.748	97.699	97.748	97.724			2	2	1 954	16.12.2020	
093-46011-АД	20.08.2025	В обращении	132	133	132	-1.00	122.199	122.199	132	130.04			0.32	5	5	5 852	16.12.2020
093-46012-АД	05.09.2029	В обращении	145.062	173.96													16.12.2020
093-46018-АД	24.11.2021	В обращении	101.517	101.076	101.517	-0.37	101.099	101.502	101.099	101.779	4.92	4.62	36	2200	920 229	16.12.2020	
093-46020-АД	06.02.2036	В обращении	105.994	105.999	105.99	-0.17	105.502	105.502	106.107	105.894	6.36	6.37	84	1507	1 680 533	16.12.2020	

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

**АКТ ОСМОТРА**

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



## АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«10» 12 2020 г.

В соответствии с Заданием на оценку №3 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"

Я, Крестьянина Е. А.  
(фамилия, инициалы)

представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(должность)

Александр А. А.  
(фамилия, инициалы)

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.

Стороны:

Представитель на объекте

УТ Александр А. А.

Представитель АО "НЭО Центр"

К Крестьянина Е. А.



Дата проведения осмотра: "10" "12" 2020 г.

**Объект оценки представляет собой:**

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.

Окружающая застройка: \_\_\_\_\_

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:**

Наименование	Показатель
Электроснабжение	есть
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Лифт	4
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: есть

Наличие парковки (организованная/стихийная) паркинг и городская

Дополнительные примечания: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

## АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"9" 12 2020 г.

В соответствии с Задаанием на оценку №3 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"

Я, Бресткина Елена Аронасьевна  
(фамилия, инициалы)

представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(должность)

(фамилия, инициалы)

1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 807,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2775.
2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 806,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый № 77:010003018:2776.
3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 804,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II; кадастровый №77:01:0003018:2777.
4. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4047.
5. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 86,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4181.
6. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 39,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4192.
7. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 77,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4202.
8. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 48,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4182.
9. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 207,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4197.
10. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 83,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4178.



11. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 11,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4180.
12. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 151,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д. 24; кадастровый №77:01:0003018:4190.

**Стороны:**

Представитель на объекте



Представитель АО "НЭО Центр"





**Наличие коммуникаций:**

Наименование	Показатель
Электроснабжение	100
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	100
Канализация	100
Лифт	4
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: отлично

Наличие парковки (организованная/стихийная) 1000 кв. м и есть в здании подземная

Дополнительные примечания: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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. 6 этаж.**



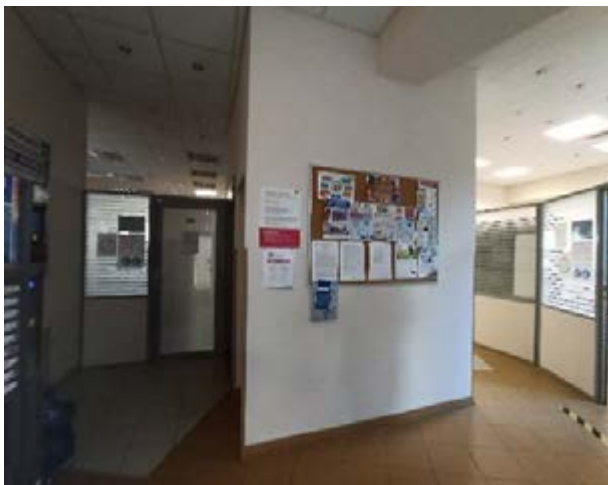
**Фото 2. 6 этаж.**



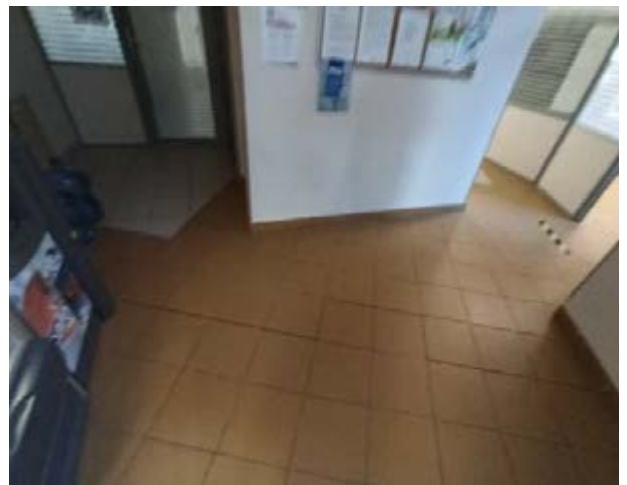
**Фото 3. 6 этаж.**



**Фото 4. 6 этаж.**



**Фото 5. 6 этаж.**



**Фото 6. 6 этаж.**



Фото 7. 6 этаж.

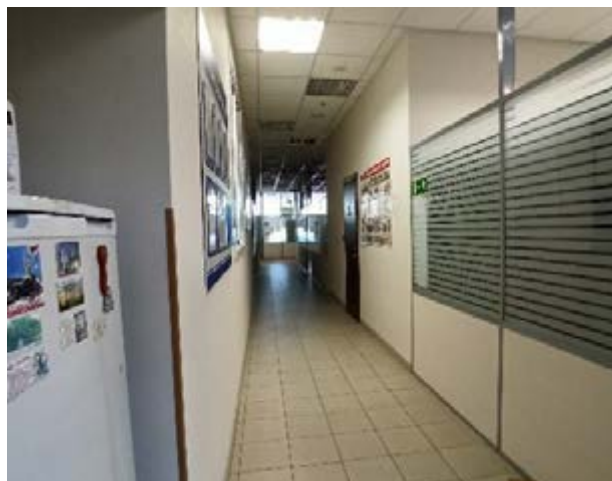


Фото 8. 6 этаж.



Фото 9. 6 этаж.

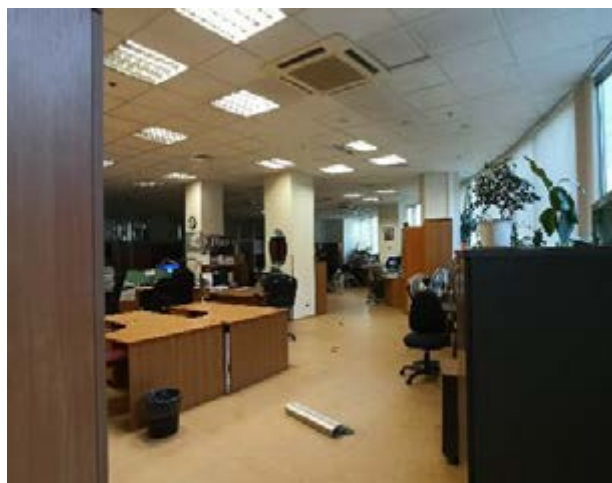


Фото 10. 6 этаж.



Фото 11. 6 этаж.



Фото 12. 6 этаж.



**Фото 13. 6 этаж.**



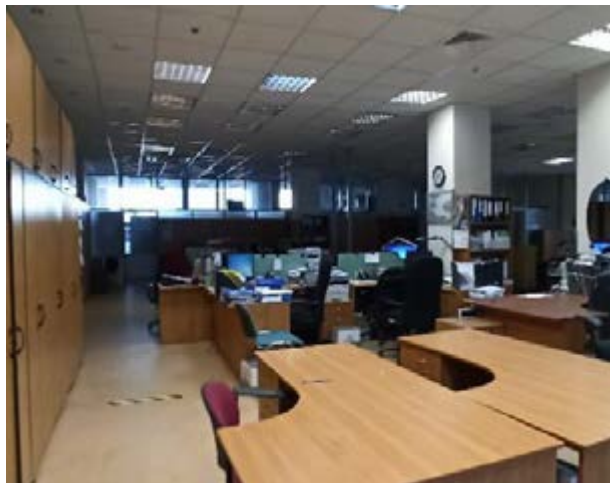
**Фото 14. 6 этаж.**



**Фото 15. 6 этаж.**



**Фото 16. 6 этаж.**



**Фото 17. 6 этаж.**



**Фото 18. 6 этаж.**



Фото 19. 6 этаж.



Фото 20. 6 этаж.

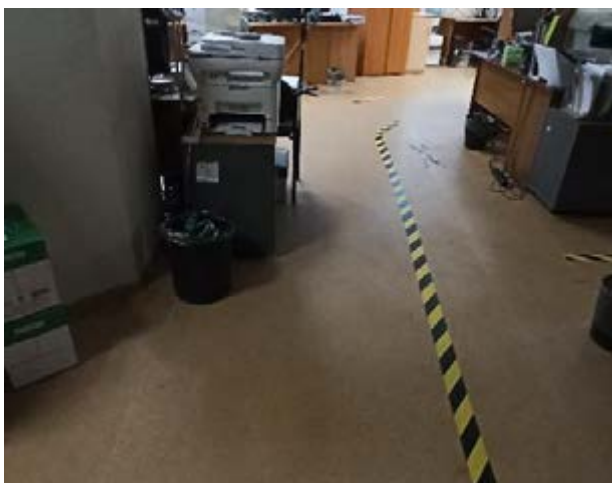


Фото 21. 6 этаж.



Фото 22. 6 этаж.



Фото 23. 6 этаж.



Фото 24. 6 этаж.



**Фото 25. 6 этаж.**



**Фото 26. 6 этаж.**



**Фото 27. 6 этаж.**



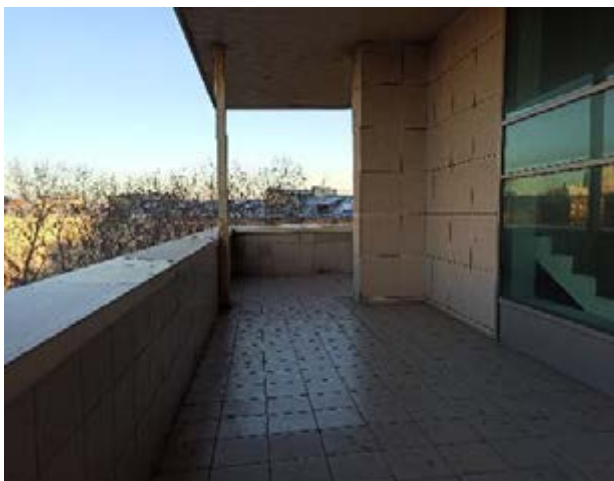
**Фото 28. 6 этаж.**



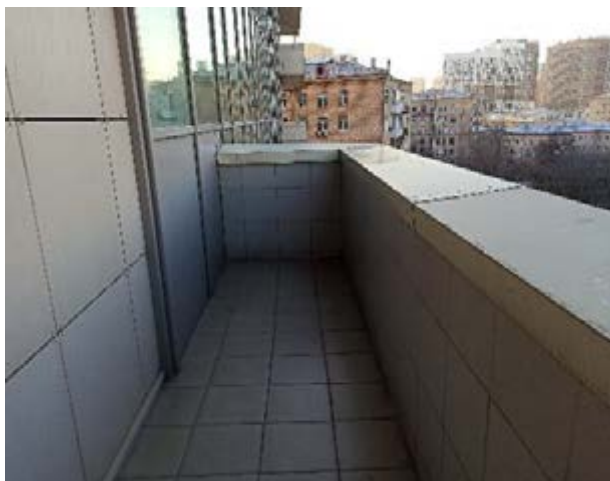
**Фото 29. 6 этаж.**



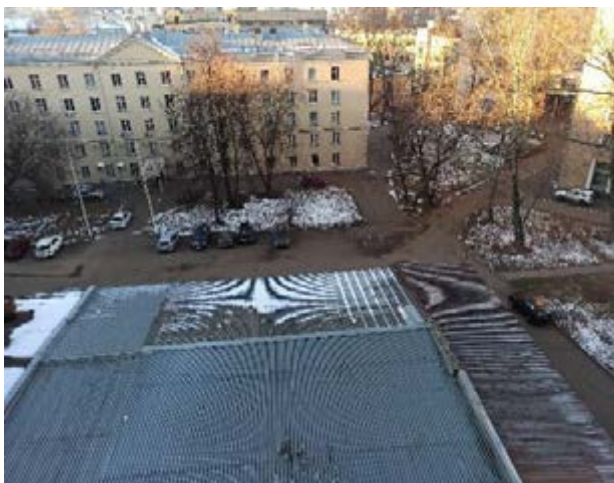
**Фото 30. 6 этаж.**



**Фото 31. 6 этаж.**



**Фото 32. 6 этаж.**



**Фото 33. 6 этаж.**



**Фото 34. 6 этаж.**



**Фото 35. 6 этаж.**



**Фото 36. 6 этаж.**

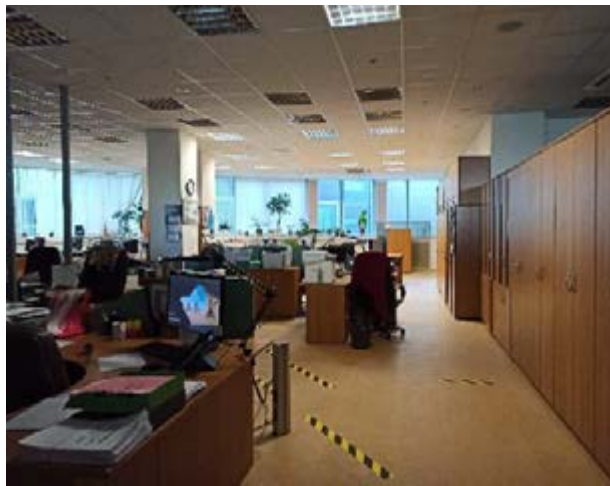




**Фото 37. 6 этаж.**



**Фото 38. 6 этаж.**



**Фото 39. 6 этаж.**



**Фото 40. 6 этаж.**



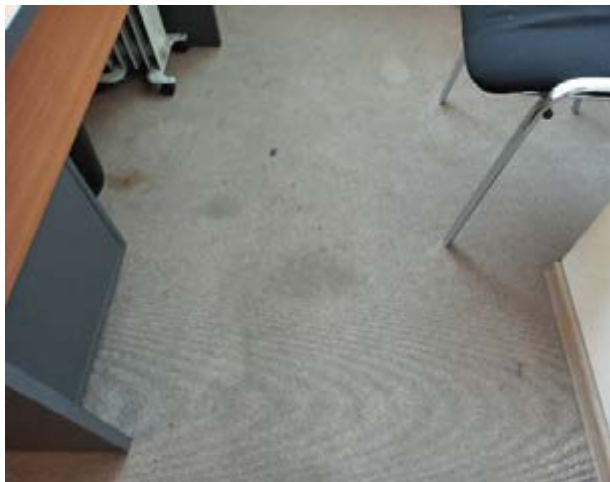
**Фото 41. 6 этаж.**



**Фото 42. 6 этаж.**



**Фото 43. 6 этаж.**



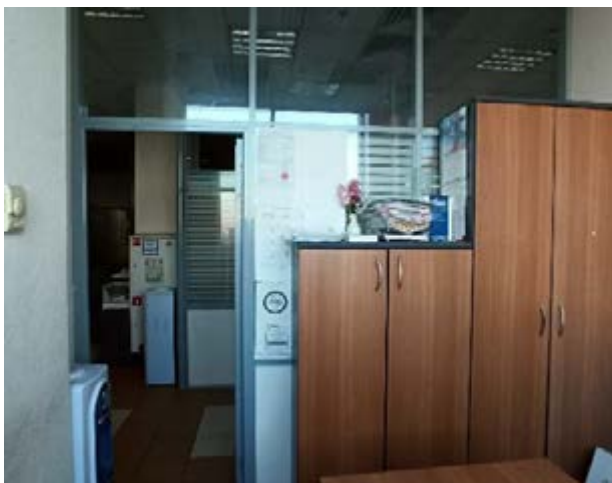
**Фото 44. 6 этаж.**



**Фото 45. 6 этаж.**



**Фото 46. 6 этаж.**



**Фото 47. 6 этаж.**



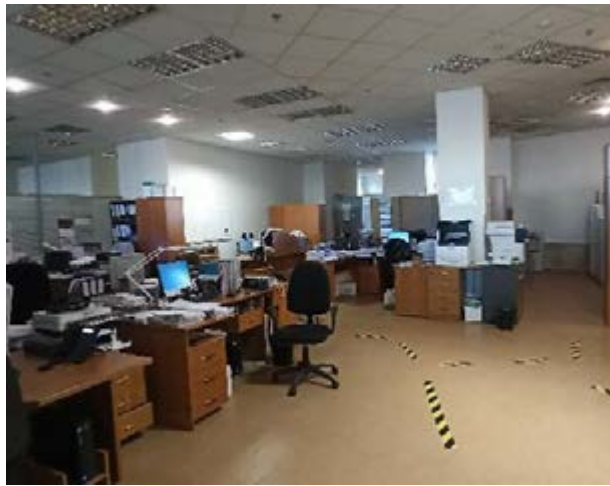
**Фото 48. 6 этаж.**



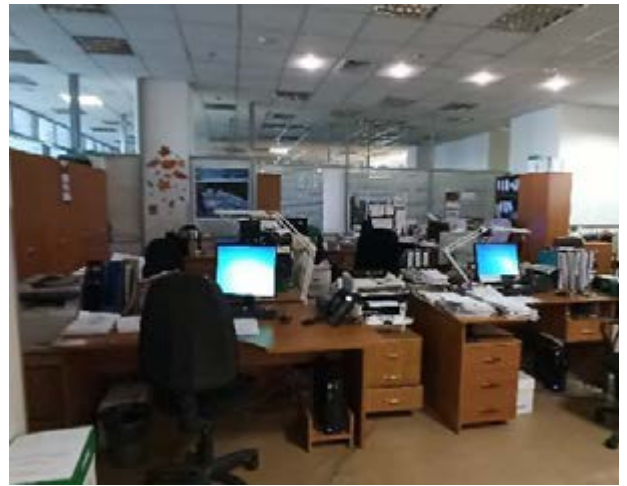
**Фото 49. 6 этаж.**



**Фото 50. 6 этаж.**



**Фото 51. 6 этаж.**



**Фото 52. 6 этаж.**



**Фото 53. 6 этаж.**



**Фото 54. 6 этаж.**



Фото 55. 6 этаж.



Фото 56. 6 этаж.



Фото 57. 6 этаж.



Фото 58. 6 этаж.

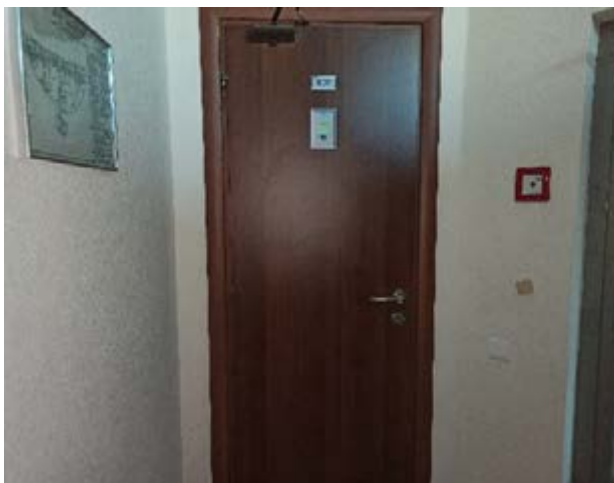


Фото 59. 6 этаж.



Фото 60. 6 этаж.



**Фото 61. 6 этаж.**



**Фото 62. 6 этаж.**



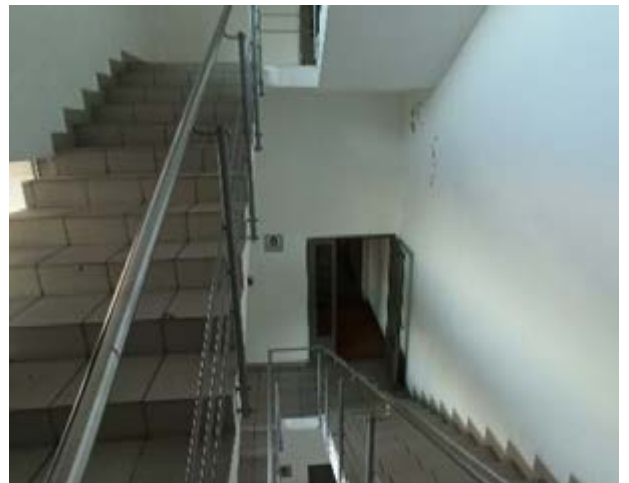
**Фото 63. 6 этаж.**



**Фото 64. 6 этаж.**



**Фото 65. 6 этаж.**



**Фото 66. 7 этаж.**



Фото 67. 7 этаж.



Фото 68. 7 этаж.



Фото 69. 7 этаж.



Фото 70. 7 этаж.

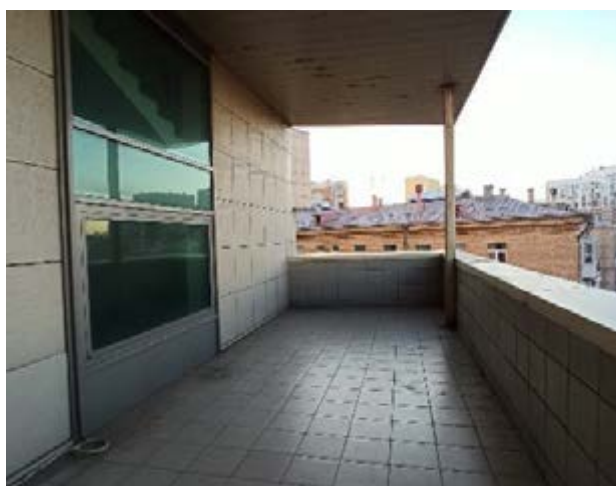


Фото 71. 7 этаж.



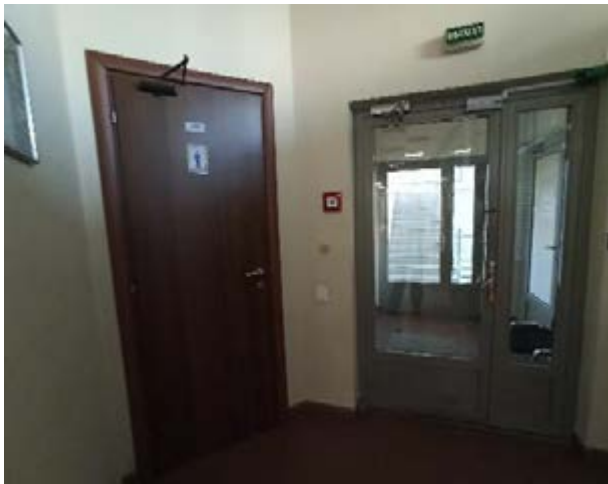
Фото 72. 7 этаж.



**Фото 73. 7 этаж.**



**Фото 74. 7 этаж.**



**Фото 75. 7 этаж.**



**Фото 76. 7 этаж.**



**Фото 77. 7 этаж.**



**Фото 78. 7 этаж.**



**Фото 79. 7 этаж.**



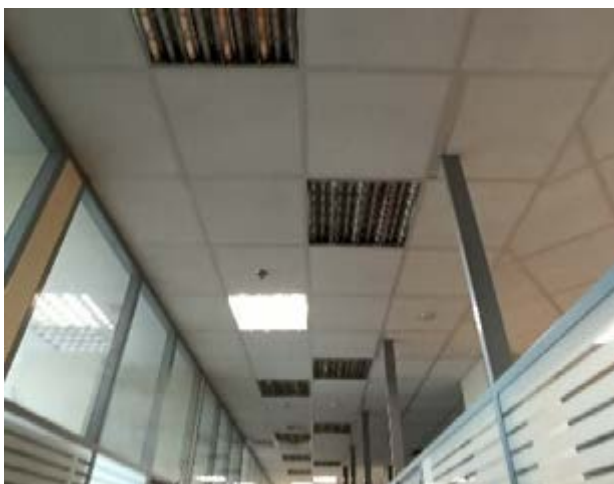
**Фото 80. 7 этаж.**



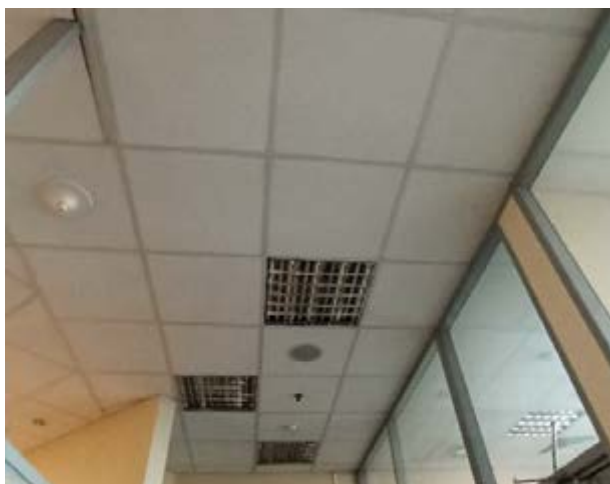
**Фото 81. 7 этаж.**



**Фото 82. 7 этаж.**



**Фото 83. 7 этаж.**



**Фото 84. 7 этаж.**





**Фото 85. 7 этаж.**



**Фото 86. 7 этаж.**



**Фото 87. 7 этаж.**



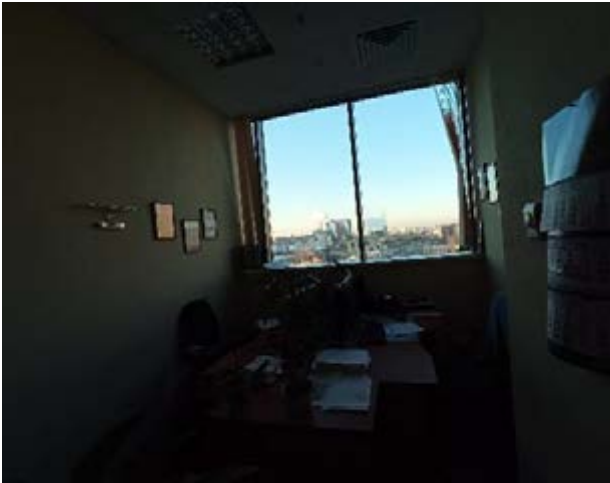
**Фото 88. 7 этаж.**



**Фото 89. 7 этаж.**



**Фото 90. 7 этаж.**



**Фото 91. 7 этаж.**



**Фото 92. 7 этаж.**



**Фото 93. 7 этаж.**



**Фото 94. 7 этаж.**



**Фото 95. 7 этаж.**



**Фото 96. 7 этаж.**



**Фото 97. 7 этаж.**



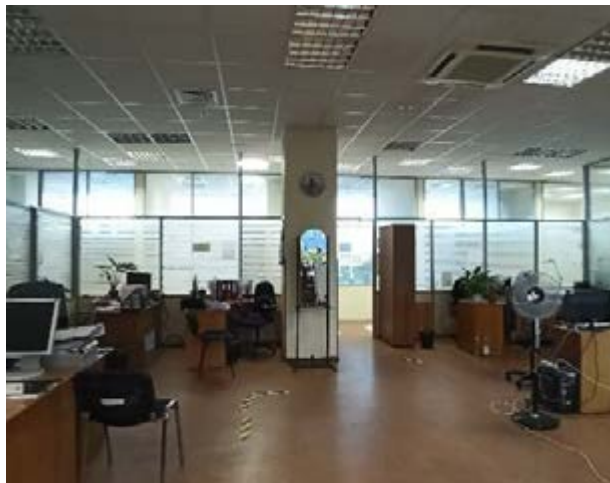
**Фото 98. 7 этаж.**



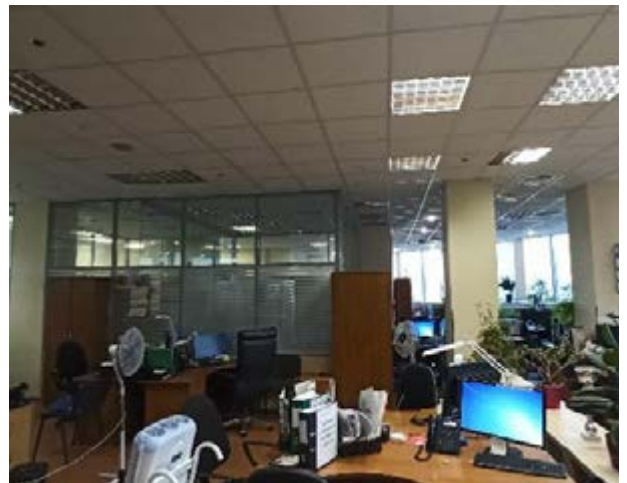
**Фото 99. 7 этаж.**



**Фото 100. 7 этаж.**



**Фото 101. 7 этаж.**



**Фото 102. 7 этаж.**



**Фото 103. 7 этаж.**



**Фото 104. 7 этаж.**



**Фото 105. 7 этаж.**



**Фото 106. 7 этаж.**



**Фото 107. 7 этаж.**



**Фото 108. 7 этаж.**



**Фото 109. 7 этаж.**



**Фото 110. 7 этаж.**



**Фото 111. 7 этаж.**



**Фото 112. 7 этаж.**



**Фото 113. 7 этаж.**



**Фото 114. 7 этаж.**



Фото 115. 7 этаж.

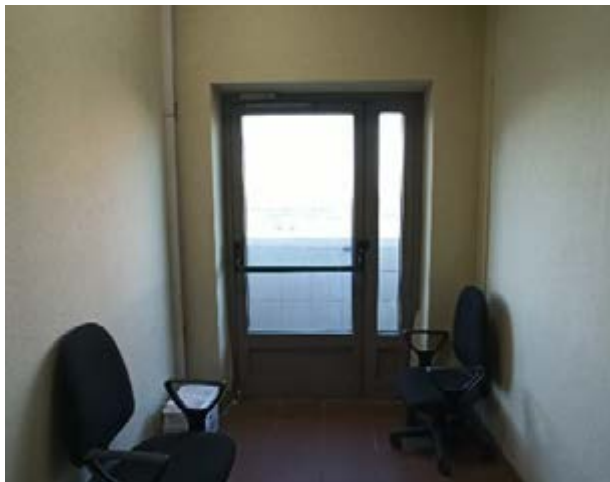


Фото 116. 7 этаж.



Фото 117. 7 этаж.



Фото 118. 7 этаж.

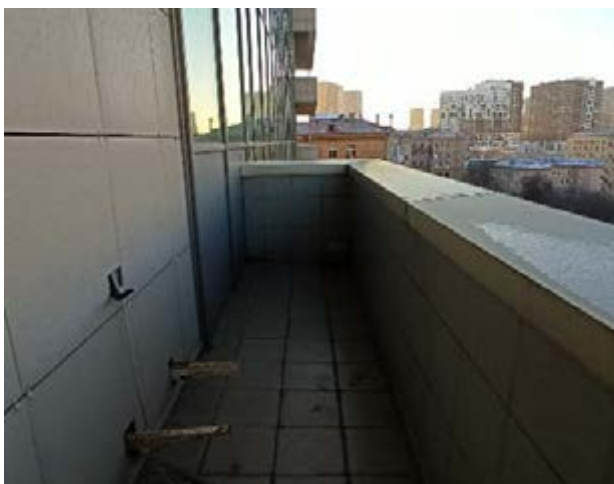


Фото 119. 7 этаж.



Фото 120. 7 этаж.



Фото 121. 7 этаж.



Фото 122. 7 этаж.



Фото 123. 7 этаж.



Фото 124. 7 этаж.



Фото 125. 7 этаж.



Фото 126. 7 этаж.



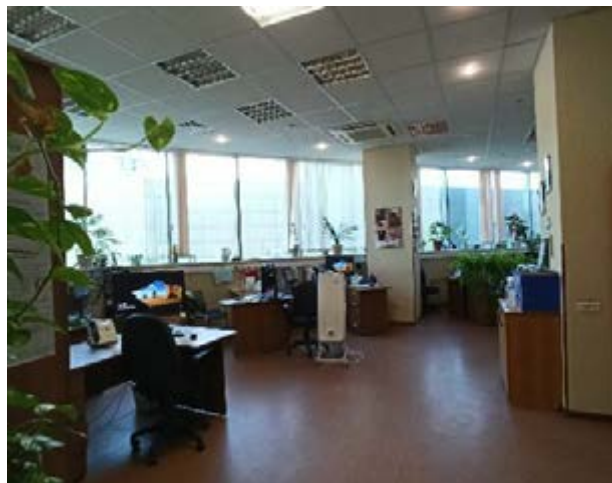
**Фото 127. 7 этаж.**



**Фото 128. 7 этаж.**



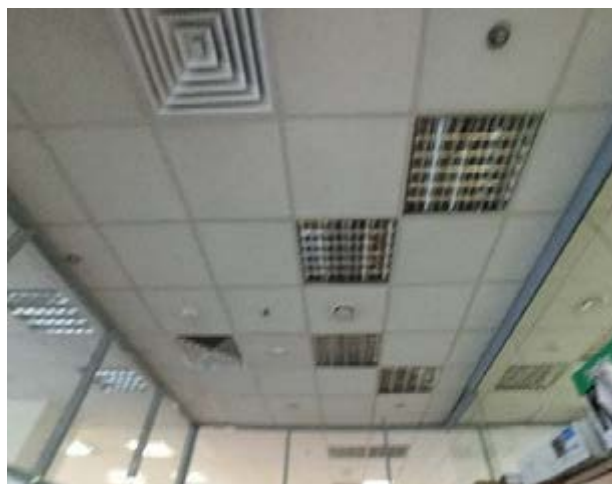
**Фото 129. 7 этаж.**



**Фото 130. 7 этаж.**



**Фото 131. 7 этаж.**



**Фото 132. 7 этаж.**

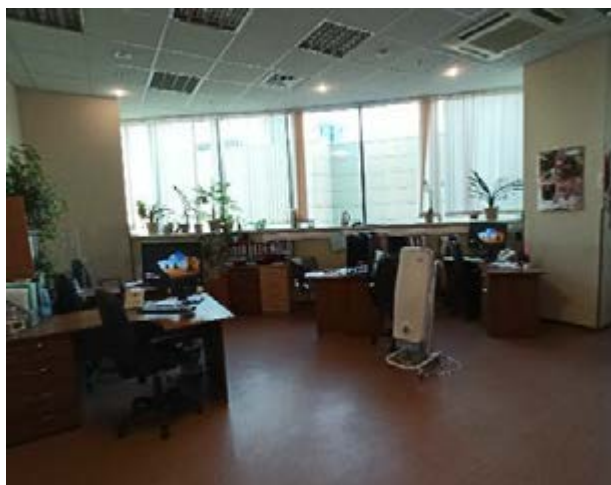




**Фото 133. 7 этаж.**



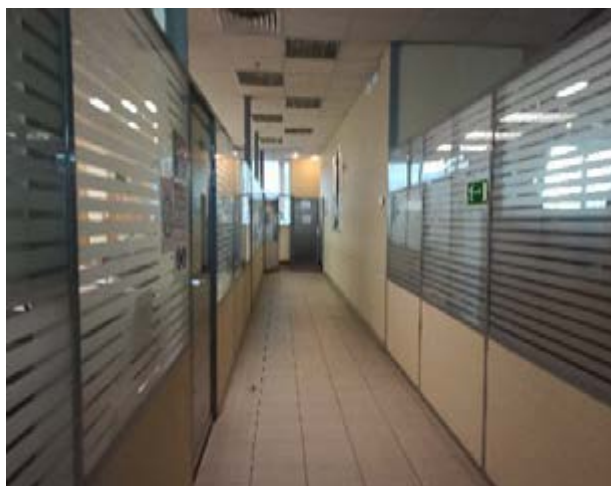
**Фото 134. 7 этаж.**



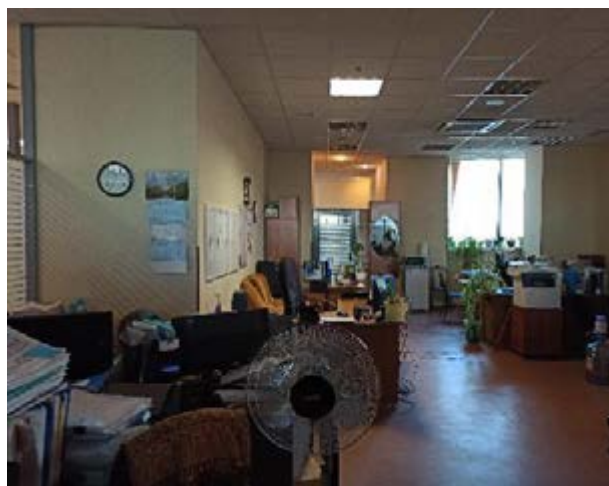
**Фото 135. 7 этаж.**



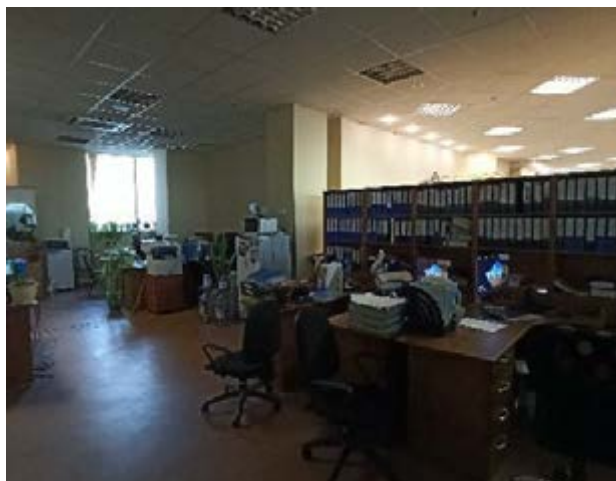
**Фото 136. 7 этаж.**



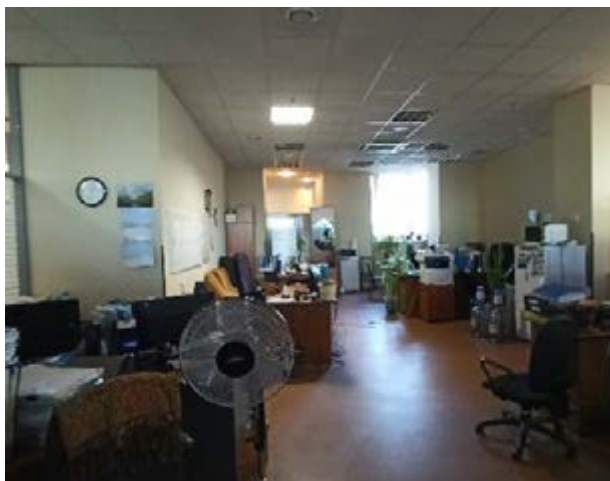
**Фото 137. 7 этаж.**



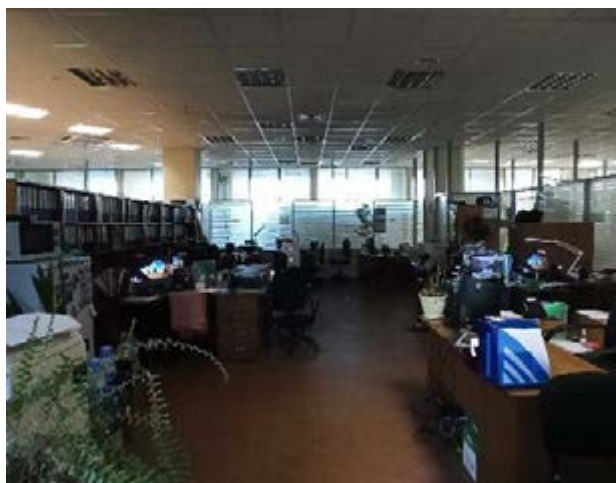
**Фото 138. 7 этаж.**



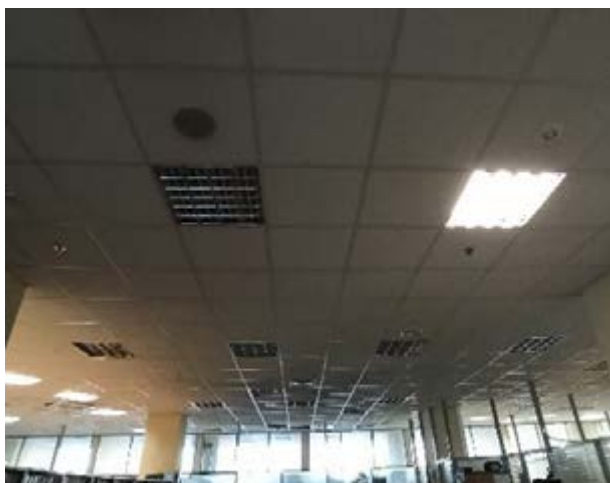
**Фото 139. 7 этаж.**



**Фото 140. 7 этаж.**



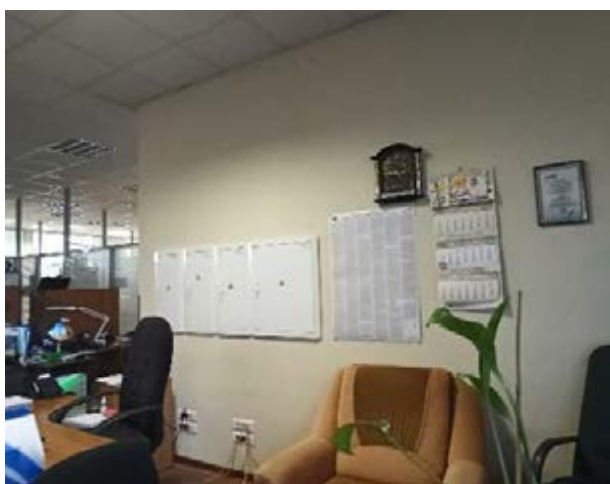
**Фото 141. 7 этаж.**



**Фото 142. 7 этаж.**



**Фото 143. 7 этаж.**



**Фото 144. 7 этаж.**



**Фото 145. 7 этаж.**



**Фото 146. 7 этаж.**



**Фото 147. 7 этаж.**



**Фото 148. 7 этаж.**



**Фото 149. 7 этаж.**



**Фото 150. 7 этаж.**



**Фото 151. 7 этаж.**



**Фото 152. 8 этаж.**



**Фото 153. 8 этаж.**



**Фото 154. 8 этаж.**



**Фото 155. 8 этаж.**



**Фото 156. 8 этаж.**



**Фото 157. 8 этаж.**



**Фото 158. 8 этаж.**



**Фото 159. 8 этаж.**



**Фото 160. 8 этаж.**



**Фото 161. 8 этаж.**



**Фото 162. 8 этаж.**



**Фото 163. 8 этаж.**



**Фото 164. 8 этаж.**



**Фото 165. 8 этаж.**



**Фото 166. 8 этаж.**



**Фото 167. 8 этаж.**



**Фото 168. 8 этаж.**



**Фото 169. 8 этаж.**



**Фото 170. 8 этаж.**



**Фото 171. 8 этаж.**



**Фото 172. 8 этаж.**



**Фото 173. 8 этаж.**



**Фото 174. 8 этаж.**

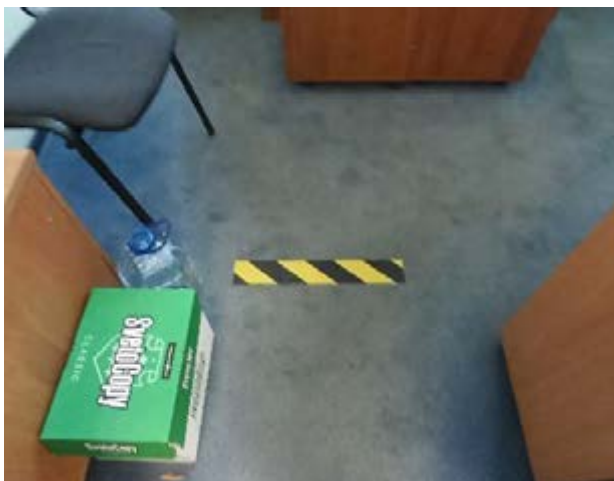


Фото 175. 8 этаж.

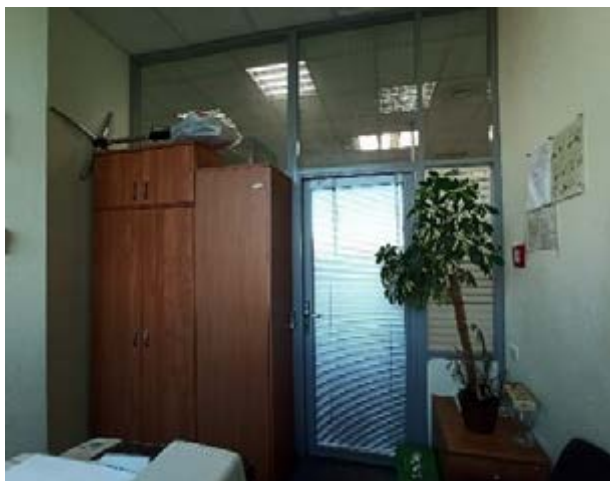


Фото 176. 8 этаж.

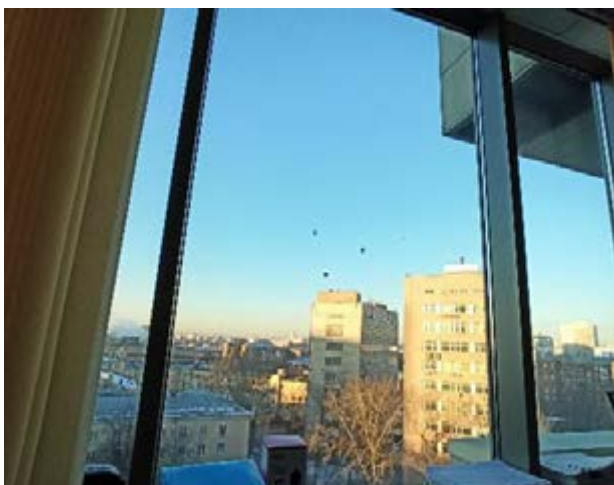


Фото 177. 8 этаж.



Фото 178. 8 этаж.



Фото 179. 8 этаж.

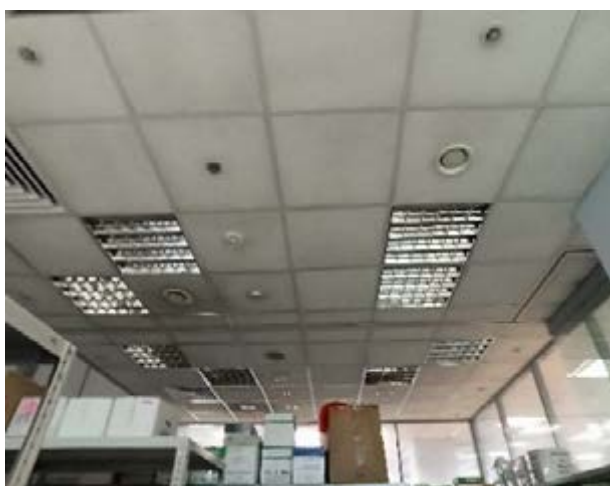


Фото 180. 8 этаж.





**Фото 181. 8 этаж.**



**Фото 182. 8 этаж.**



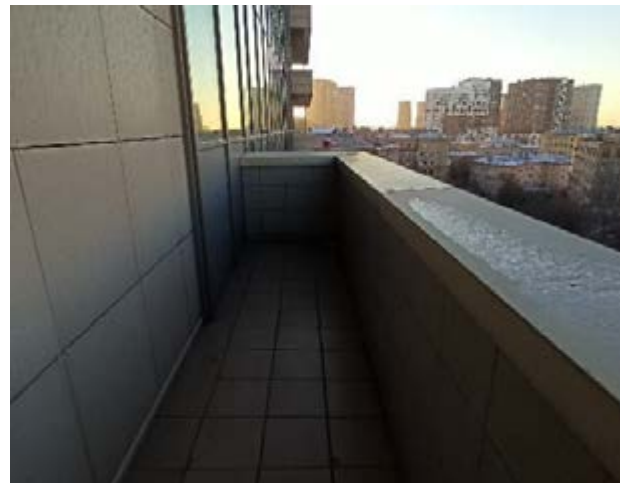
**Фото 183. 8 этаж.**



**Фото 184. 8 этаж.**



**Фото 185. 8 этаж.**



**Фото 186. 8 этаж.**



**Фото 187. 8 этаж.**



**Фото 188. 8 этаж.**



**Фото 189. 8 этаж.**



**Фото 190. 8 этаж.**



**Фото 191. 8 этаж.**



**Фото 192. 8 этаж.**



**Фото 193. 8 этаж.**



**Фото 194. 8 этаж.**



**Фото 195. 8 этаж.**



**Фото 196. 8 этаж.**



**Фото 197. 8 этаж.**



**Фото 198. 8 этаж.**



**Фото 199. 8 этаж.**



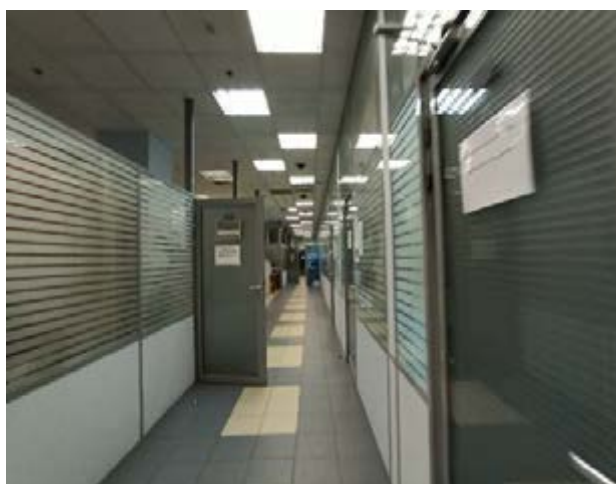
**Фото 200. 8 этаж.**



**Фото 201. 8 этаж.**



**Фото 202. 8 этаж.**



**Фото 203. 8 этаж.**



**Фото 204. 8 этаж.**



**Фото 205. 8 этаж.**



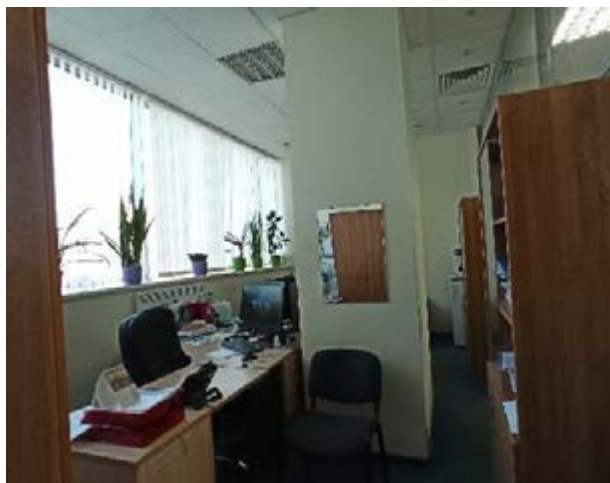
**Фото 206. 8 этаж.**



**Фото 207. 8 этаж.**



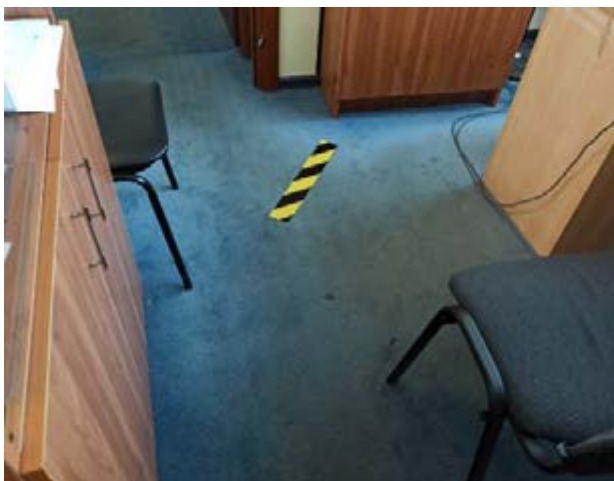
**Фото 208. 8 этаж.**



**Фото 209. 8 этаж.**



**Фото 210. 8 этаж.**



**Фото 211. 8 этаж.**



**Фото 212. 8 этаж.**



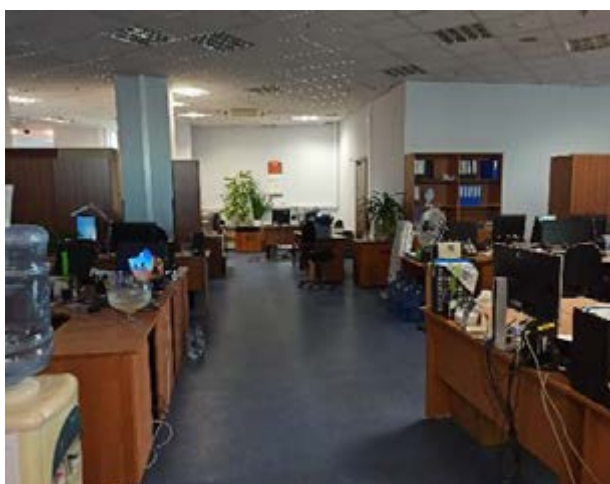
**Фото 213. 8 этаж.**



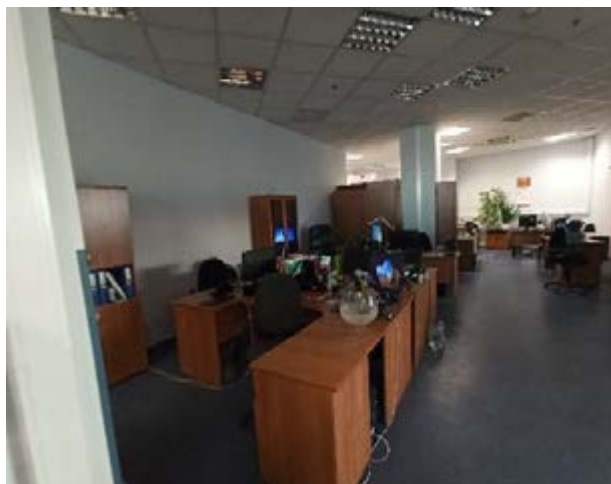
**Фото 214. 8 этаж.**



**Фото 215. 8 этаж.**



**Фото 216. 8 этаж.**



**Фото 217. 8 этаж.**



**Фото 218. 8 этаж.**



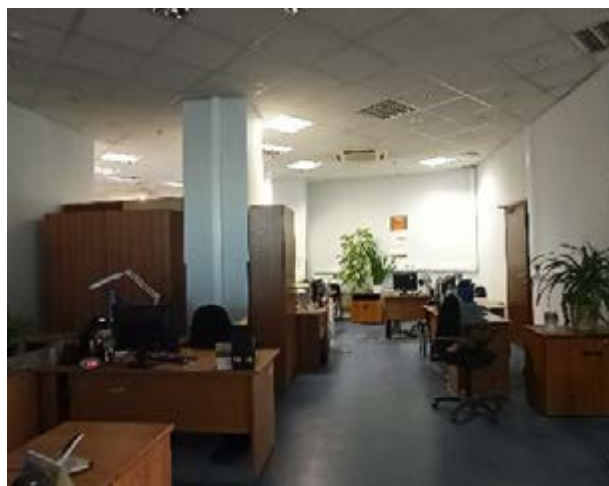
**Фото 219. 8 этаж.**



**Фото 220. 8 этаж.**



**Фото 221. 8 этаж.**



**Фото 222. 8 этаж.**

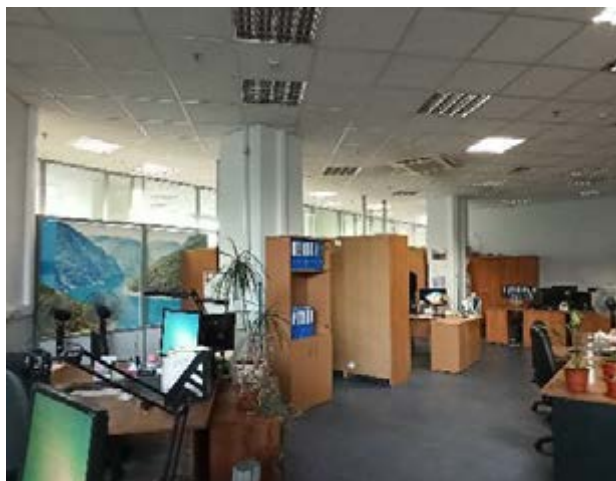


Фото 223. 8 этаж.



Фото 224. 8 этаж.

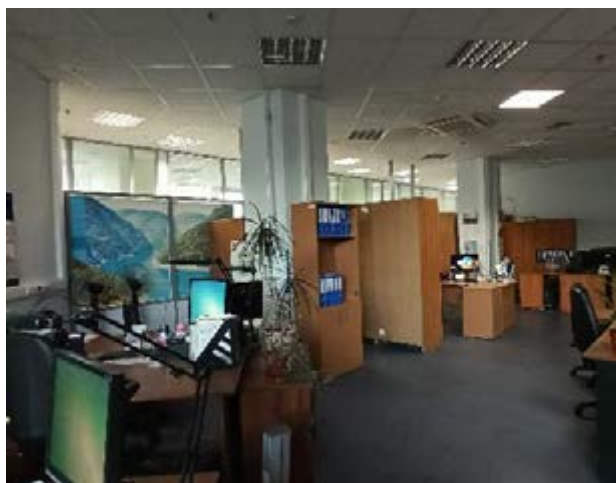


Фото 225. 8 этаж.



Фото 226. 8 этаж.

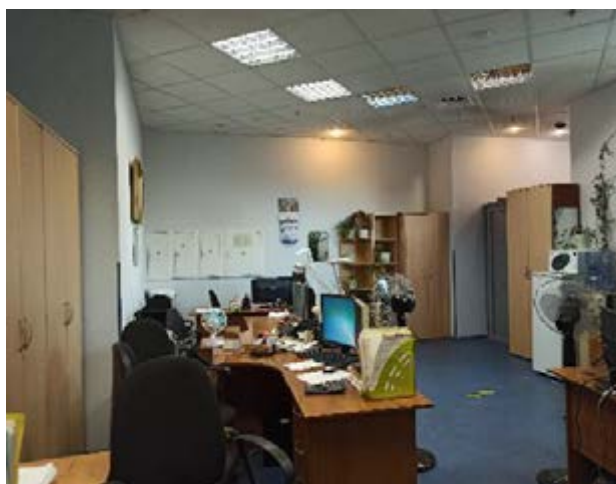


Фото 227. 8 этаж.

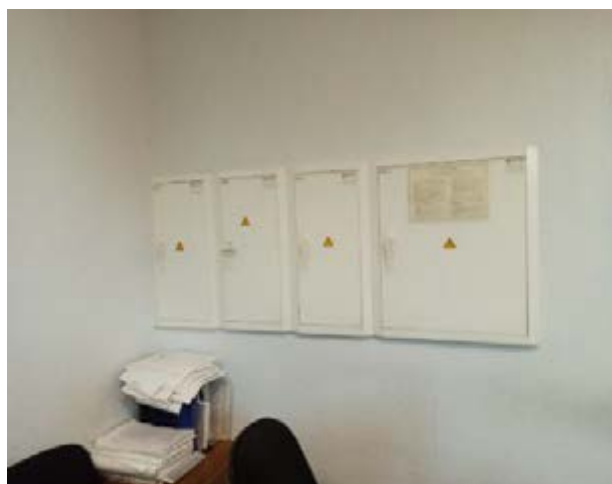


Фото 228. 8 этаж.

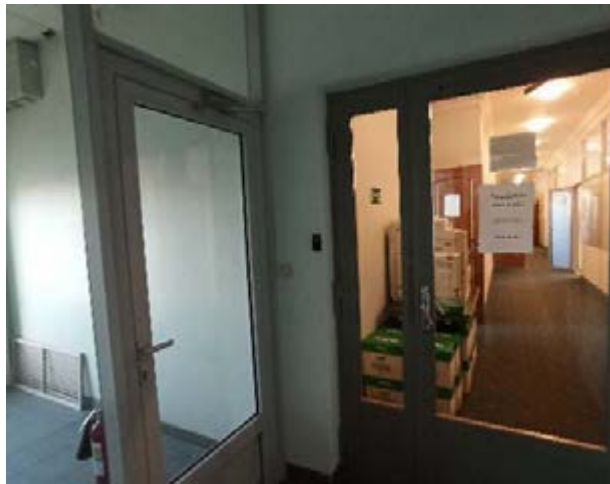




**Фото 229. 8 этаж.**



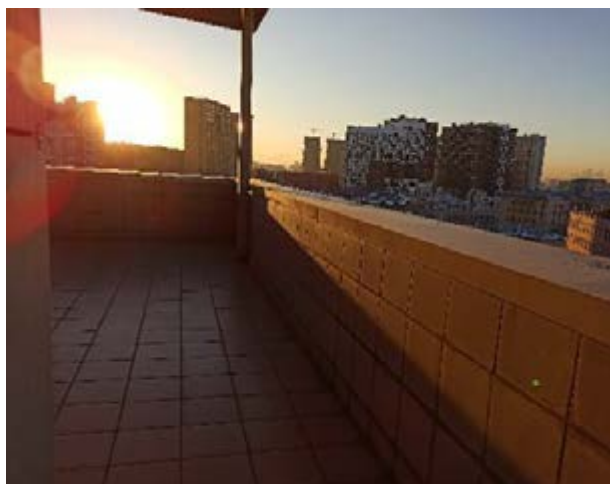
**Фото 230. 8 этаж.**



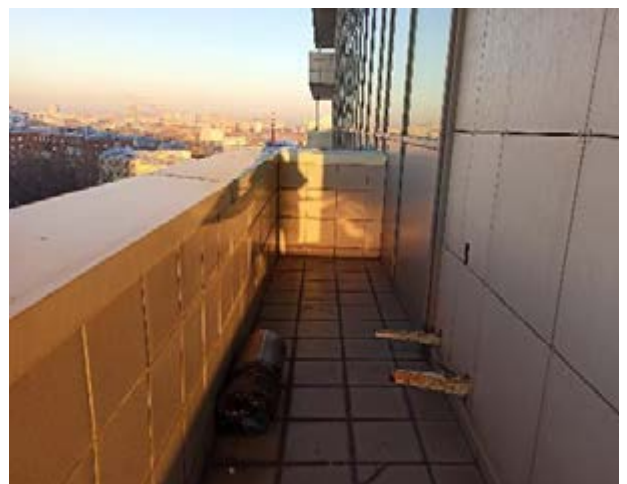
**Фото 231. 9 этаж.**



**Фото 232. 9 этаж.**



**Фото 233. 9 этаж.**



**Фото 234. 9 этаж.**

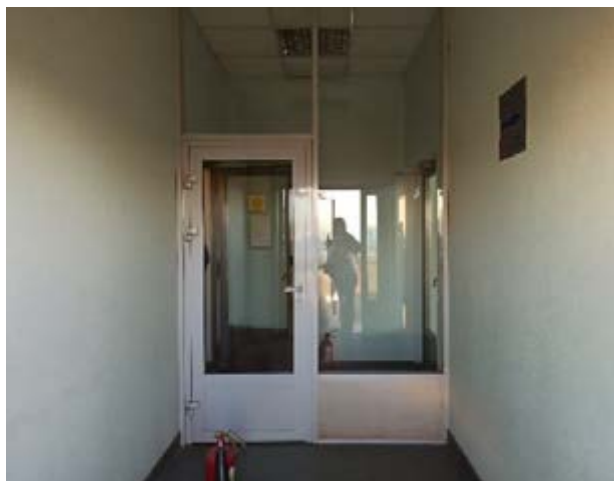


Фото 235. 9 этаж.



Фото 236. 9 этаж.



Фото 237. 9 этаж.



Фото 238. 9 этаж.



Фото 239. 9 этаж.



Фото 240. 9 этаж.



**Фото 241. 9 этаж.**



**Фото 242. 9 этаж.**



**Фото 243. 9 этаж.**



**Фото 244. 9 этаж.**



**Фото 245. 9 этаж.**



**Фото 246. 9 этаж.**



**Фото 247. 9 этаж.**



**Фото 248. 9 этаж.**



**Фото 249. 9 этаж.**



**Фото 250. 9 этаж.**



**Фото 251. 9 этаж.**



**Фото 252. 9 этаж.**



**Фото 253. 9 этаж.**



**Фото 254. 9 этаж.**



**Фото 255. 9 этаж.**



**Фото 256. 9 этаж.**



**Фото 257. 9 этаж.**



**Фото 258. 9 этаж.**



**Фото 259. 9 этаж.**



**Фото 260. 9 этаж.**



**Фото 261. 9 этаж.**



**Фото 262. 9 этаж.**



**Фото 263. 9 этаж.**



**Фото 264. 9 этаж.**



**Фото 265. 9 этаж.**



**Фото 266. 9 этаж.**



**Фото 267. 9 этаж.**



**Фото 268. 9 этаж.**



**Фото 269. 9 этаж.**



**Фото 270. 9 этаж.**



Фото 271. 9 этаж.



Фото 272. 9 этаж.



Фото 273. 9 этаж.



Фото 274. 9 этаж.



Фото 275. 9 этаж.



Фото 276. 9 этаж.





**Фото 277. 9 этаж.**



**Фото 278. 9 этаж.**



**Фото 279. 9 этаж.**



**Фото 280. 9 этаж.**



**Фото 281. Входная группа.**



**Фото 282. Входная группа.**

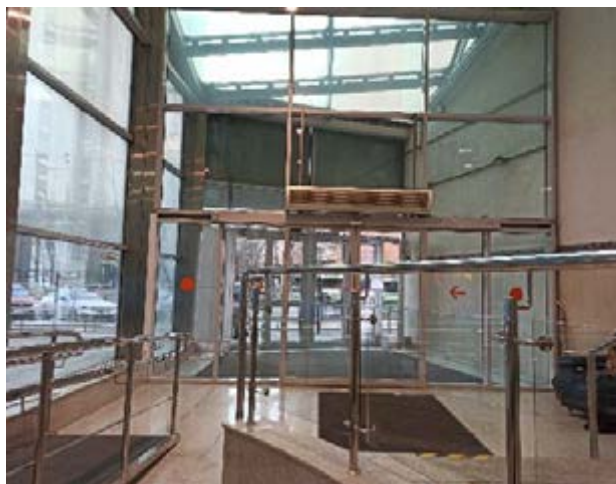


Фото 283. Входная группа.



Фото 284. Входная группа.



Фото 285. Входная группа.



Фото 286. Входная группа.



Фото 287. Входная группа.

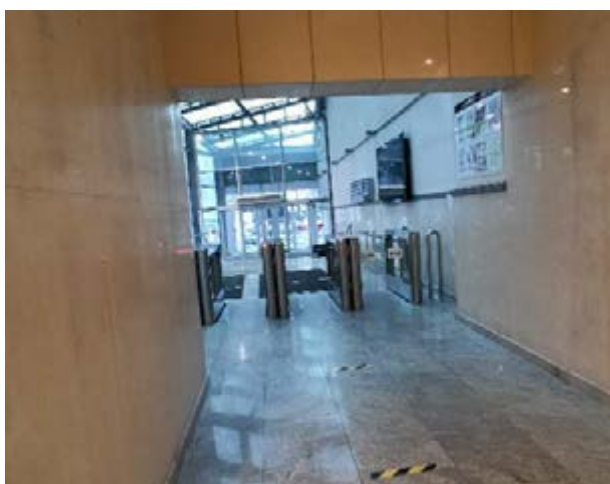


Фото 288. Входная группа.



**Фото 289. Входная группа.**



**Фото 290. Окружающая застройка.**



**Фото 291. Окружающая застройка.**



**Фото 292. Окружающая застройка.**



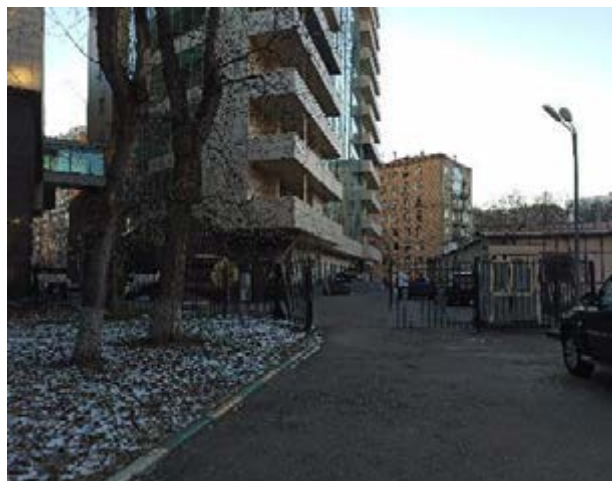
**Фото 293. Подъездные пути.**



**Фото 294. Подъездные пути.**



**Фото 295. Подъездные пути.**



**Фото 296. Подъездные пути.**



**Фото 297. Фасад.**



**Фото 298. Фасад.**



**Фото 299. Фасад.**



**Фото 300. Фасад.**



Фото 301. Фасад.



Фото 302. Фасад.



Фото 303. Фасад.



Фото 304. Фасад.

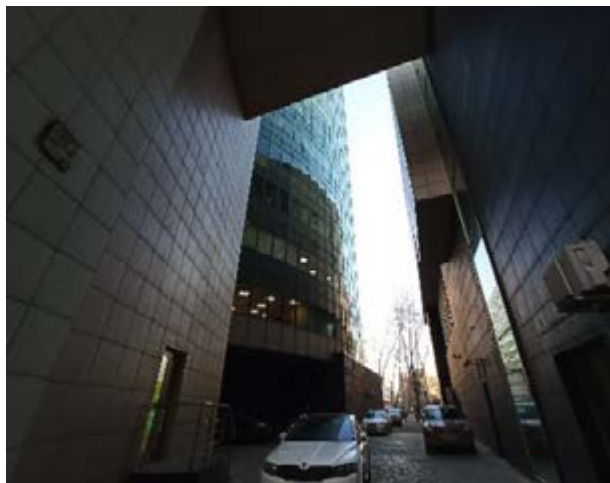
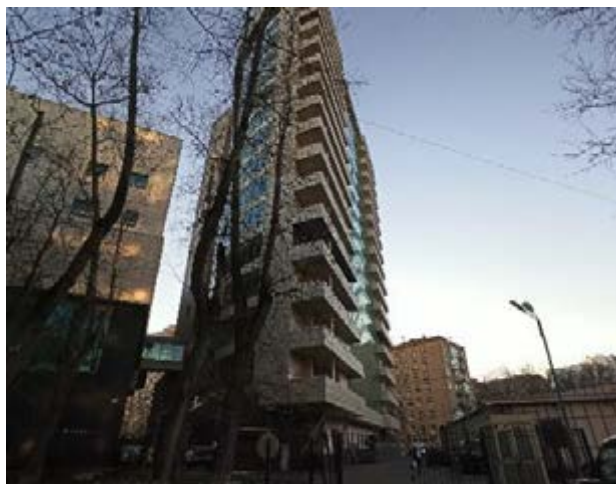


Фото 305. Фасад.



Фото 306. Фасад.



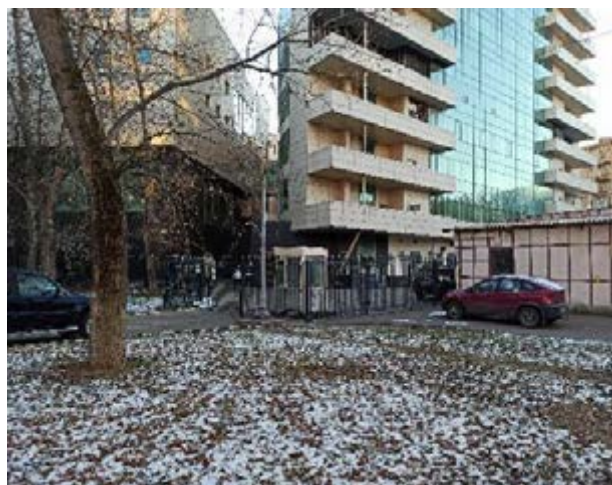
**Фото 307. Фасад.**



**Фото 308. Фасад.**



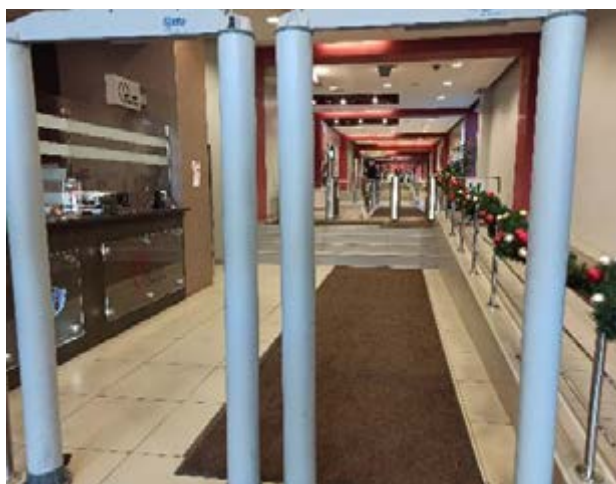
**Фото 309. Фасад.**



**Фото 310. Фасад.**

*Источник: визуальный осмотр объекта оценки*

**Оцениваемые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24**



**Фото 1. 1 этаж.**



**Фото 2. 1 этаж.**



Фото 3. 1 этаж.



Фото 4. 1 этаж.

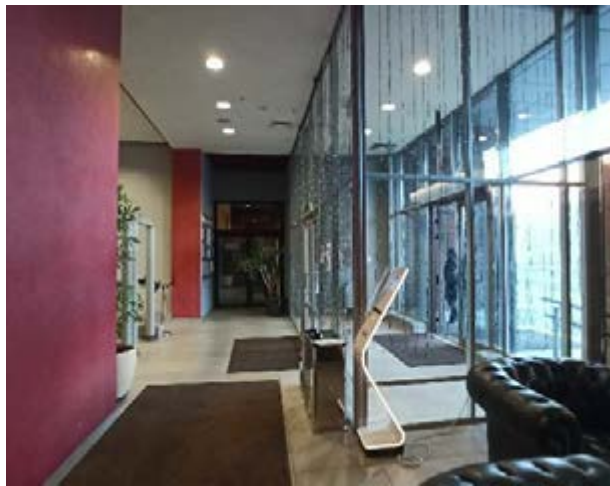


Фото 5. 1 этаж.



Фото 6. 1 этаж.



Фото 7. 1 этаж.



Фото 8. 1 этаж.



Фото 9. 1 этаж.



Фото 10. 1 этаж.



Фото 11. 1 этаж.



Фото 12. 1 этаж.

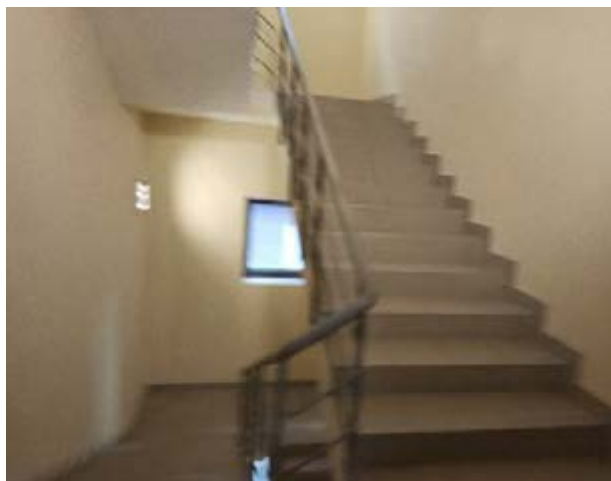


Фото 13. 1 этаж.

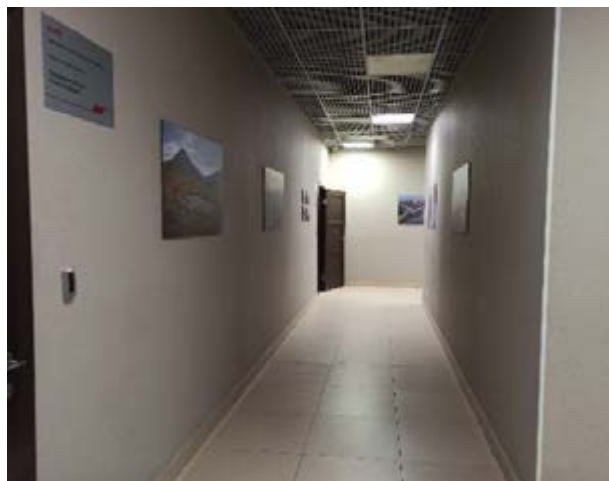


Фото 14. 1 этаж.

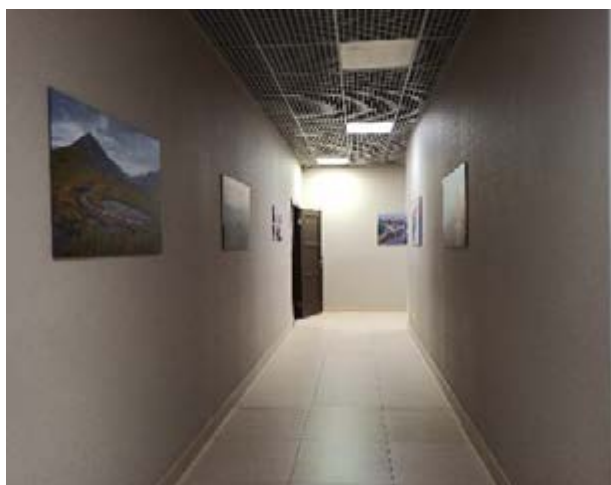




**Фото 15. 2 этаж.**



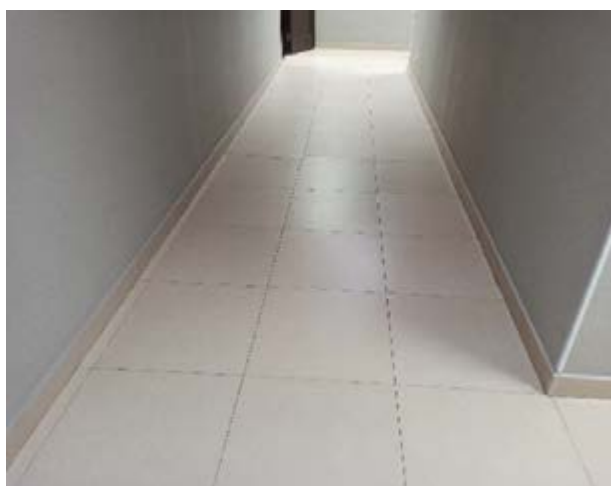
**Фото 16. 2 этаж.**



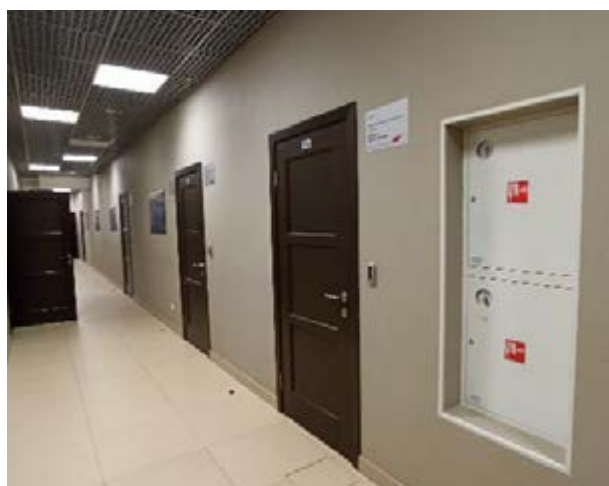
**Фото 17. 2 этаж.**



**Фото 18. 2 этаж.**



**Фото 19. 2 этаж.**



**Фото 20. 2 этаж.**



**Фото 21. 2 этаж.**



**Фото 22. 2 этаж.**



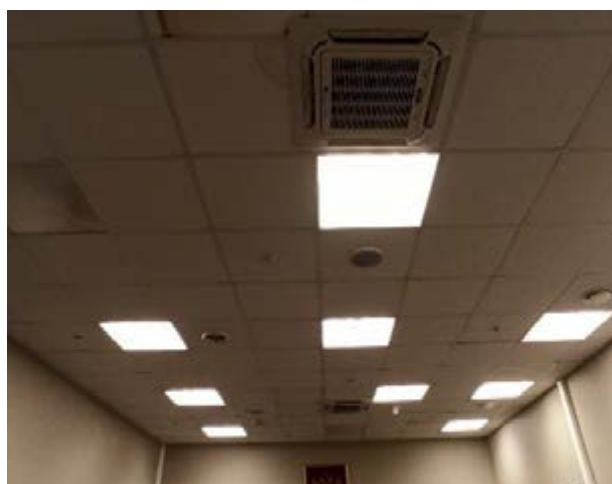
**Фото 23. 2 этаж.**



**Фото 24. 2 этаж.**



**Фото 25. 2 этаж.**



**Фото 26. 2 этаж.**



Фото 27. 2 этаж.



Фото 28. 2 этаж.



Фото 29. 2 этаж.



Фото 30. 2 этаж.



Фото 31. 2 этаж.

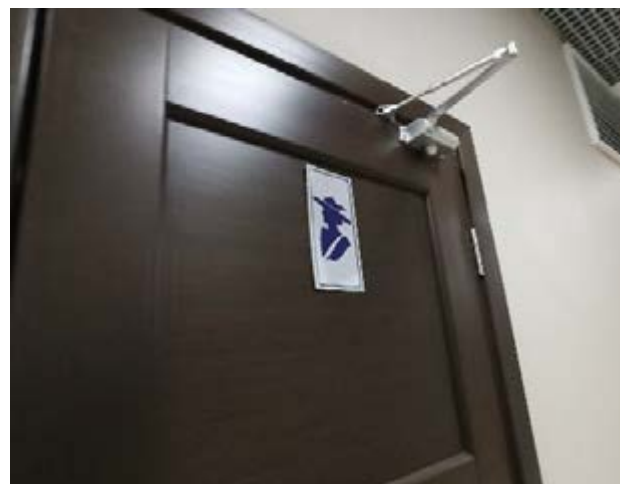


Фото 32. 2 этаж.



**Фото 33. 2 этаж.**



**Фото 34. 2 этаж.**



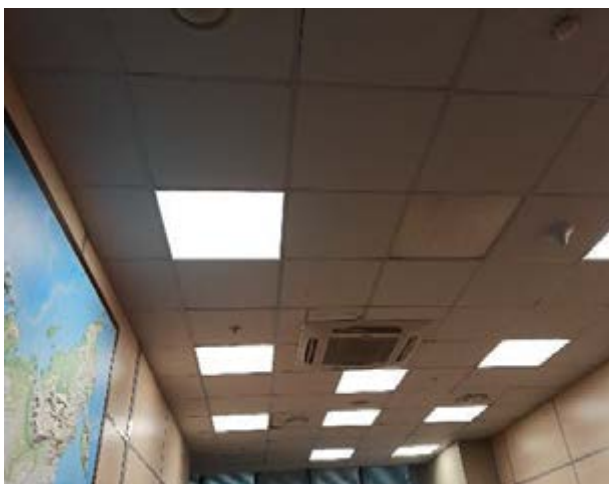
**Фото 35. 2 этаж.**



**Фото 36. 2 этаж.**



**Фото 37. 2 этаж.**



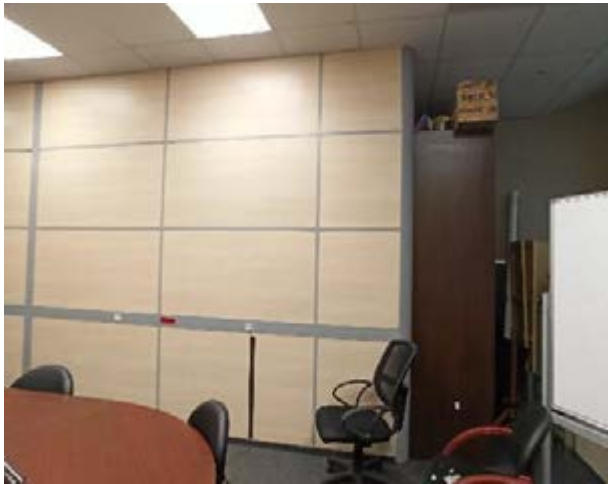
**Фото 38. 2 этаж.**



**Фото 39. 2 этаж.**



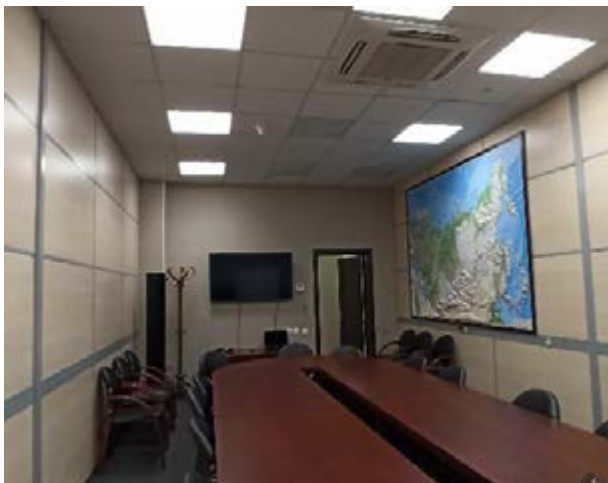
**Фото 40. 2 этаж.**



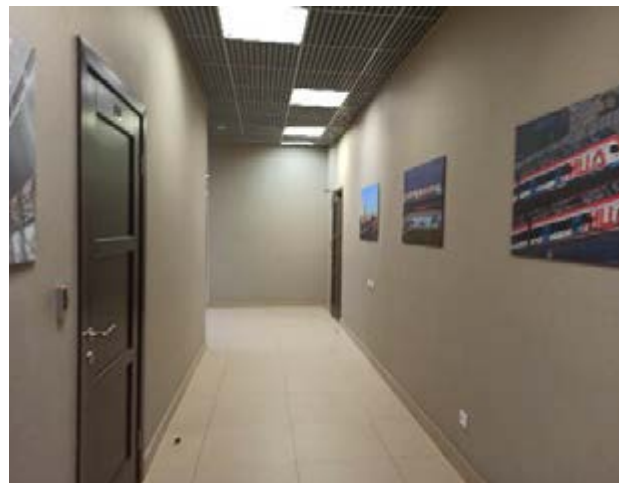
**Фото 41. 2 этаж.**



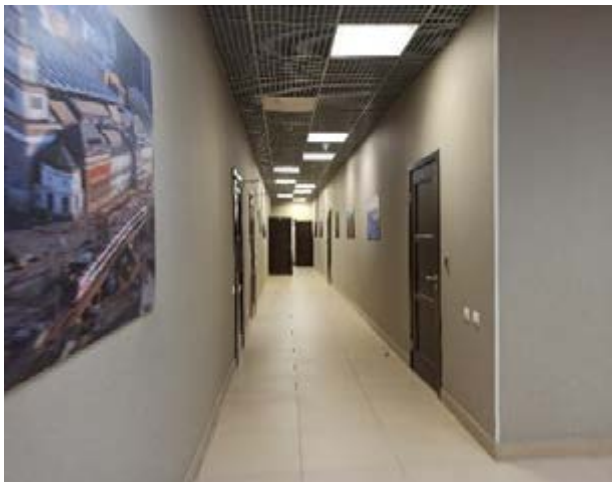
**Фото 42. 2 этаж.**



**Фото 43. 2 этаж.**



**Фото 44. 2 этаж.**



**Фото 45. 2 этаж.**



**Фото 46. 2 этаж.**



**Фото 47. 2 этаж.**



**Фото 48. 2 этаж.**



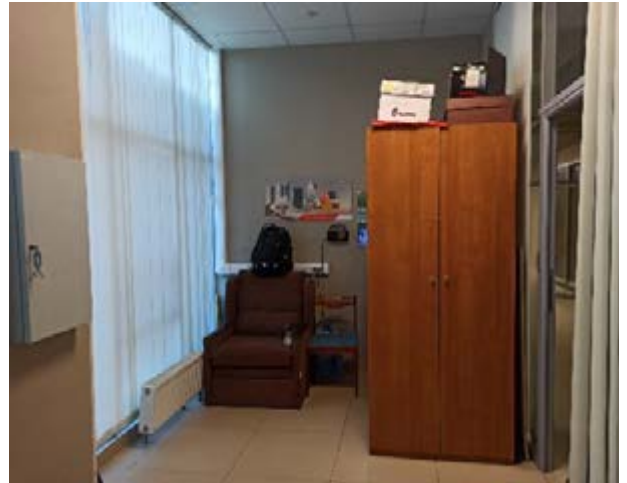
**Фото 49. 2 этаж.**



**Фото 50. 2 этаж.**



**Фото 51. 2 этаж.**



**Фото 52. 2 этаж.**



**Фото 53. 2 этаж.**



**Фото 54. 2 этаж.**



**Фото 55. 3 этаж.**



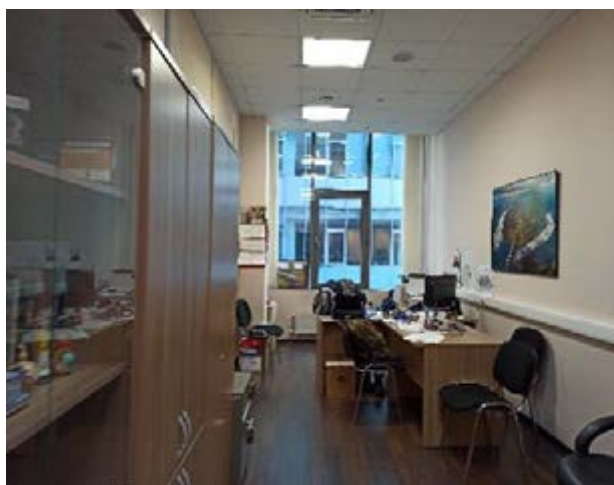
**Фото 56. 3 этаж.**



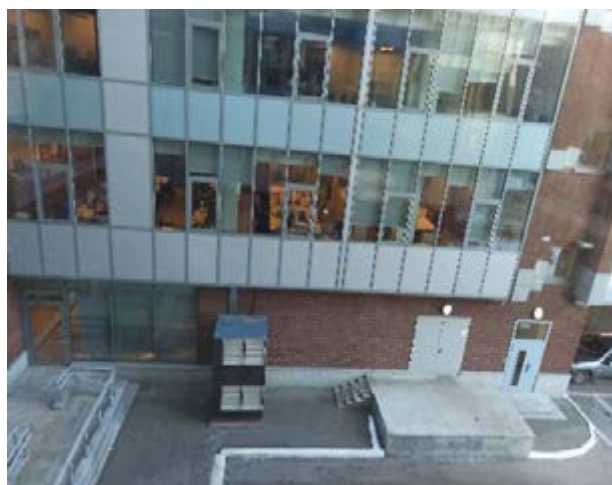
**Фото 57. 3 этаж.**



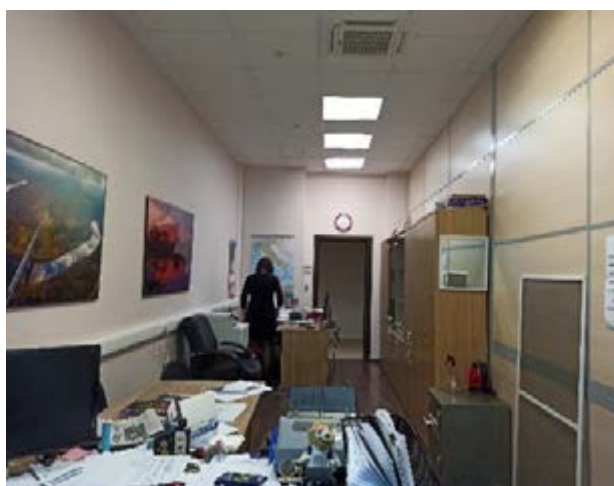
**Фото 58. 3 этаж.**



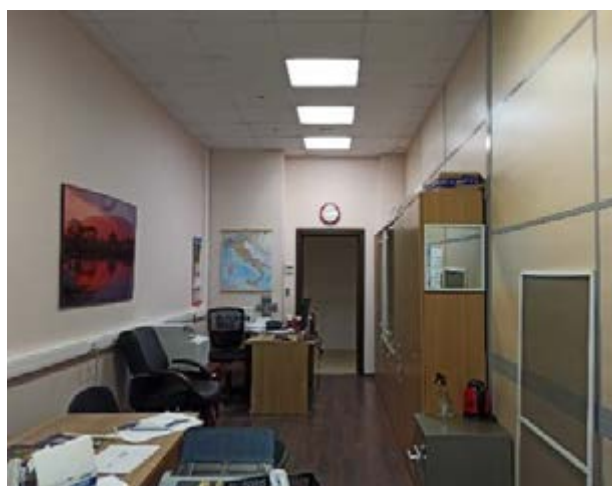
**Фото 59. 3 этаж.**



**Фото 60. 3 этаж.**



**Фото 61. 3 этаж.**



**Фото 62. 3 этаж.**





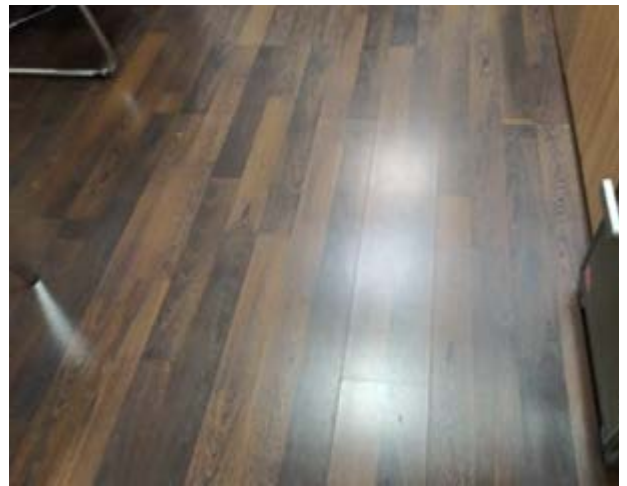
**Фото 63. 3 этаж.**



**Фото 64. 3 этаж.**



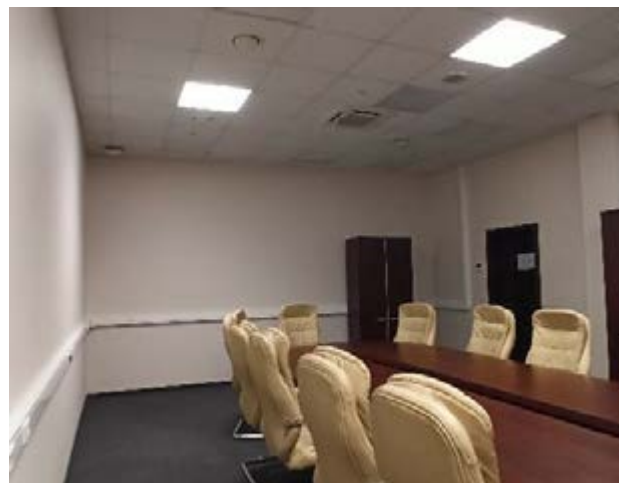
**Фото 65. 3 этаж.**



**Фото 66. 3 этаж.**



**Фото 67. 3 этаж.**



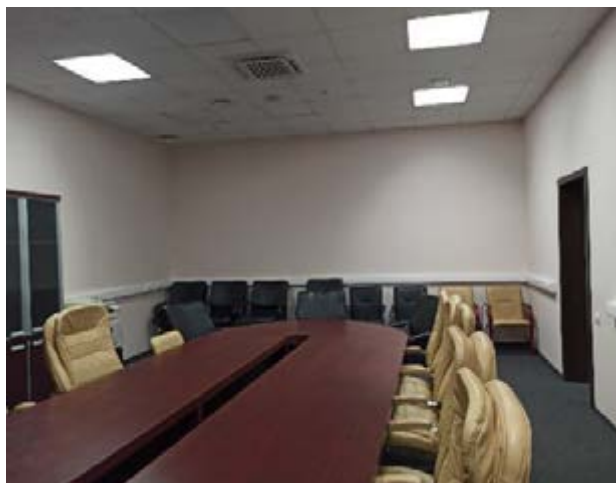
**Фото 68. 3 этаж.**



**Фото 69. 3 этаж.**



**Фото 70. 3 этаж.**



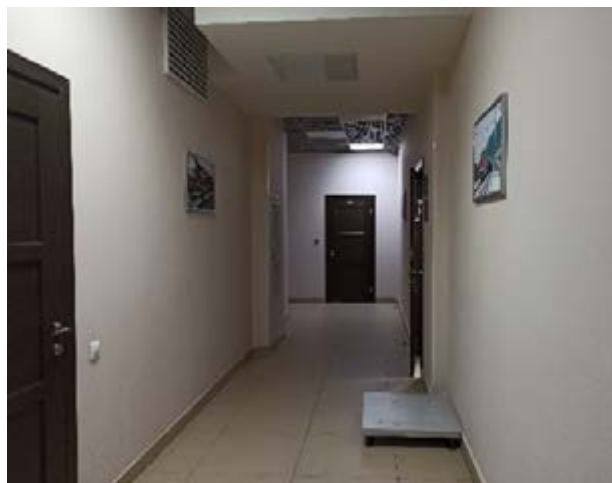
**Фото 71. 3 этаж.**



**Фото 72. 3 этаж.**



**Фото 73. 3 этаж.**



**Фото 74. 3 этаж.**



**Фото 75. 3 этаж.**



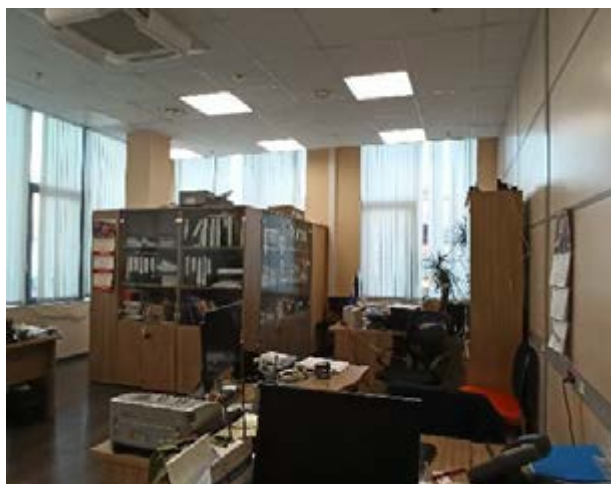
**Фото 76. 4 этаж.**



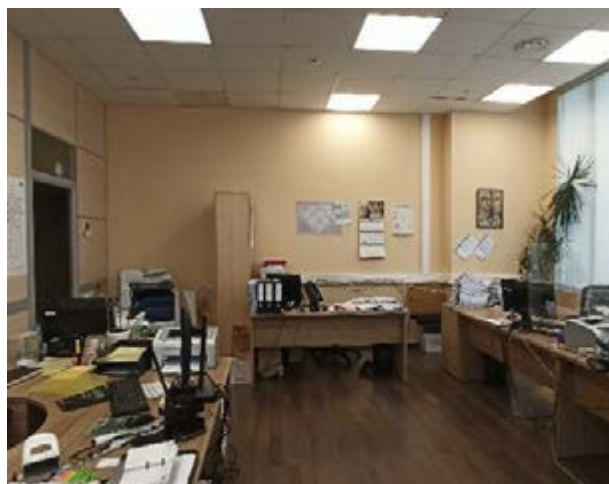
**Фото 77. 4 этаж.**



**Фото 78. 4 этаж.**



**Фото 79. 4 этаж.**



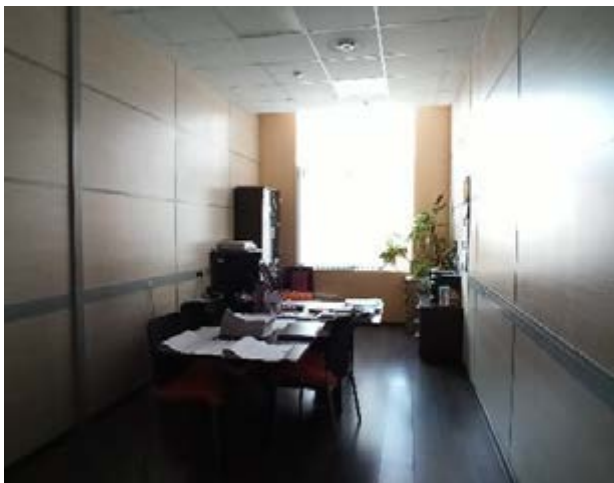
**Фото 80. 4 этаж.**



**Фото 81. 4 этаж.**



**Фото 82. 4 этаж.**



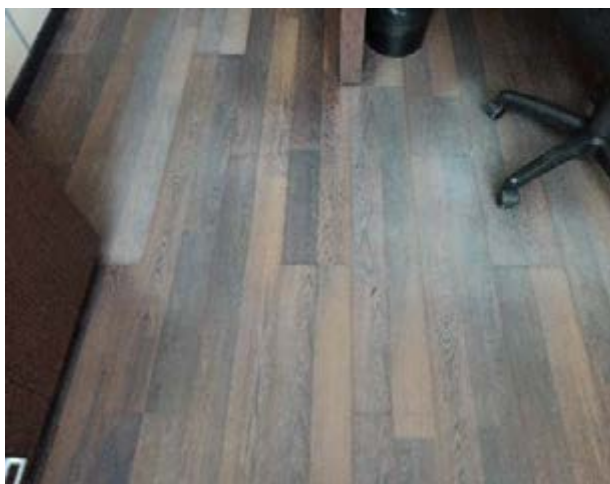
**Фото 83. 4 этаж.**



**Фото 84. 4 этаж.**



**Фото 85. 4 этаж.**



**Фото 86. 4 этаж.**



**Фото 87. 4 этаж.**



**Фото 88. 4 этаж.**



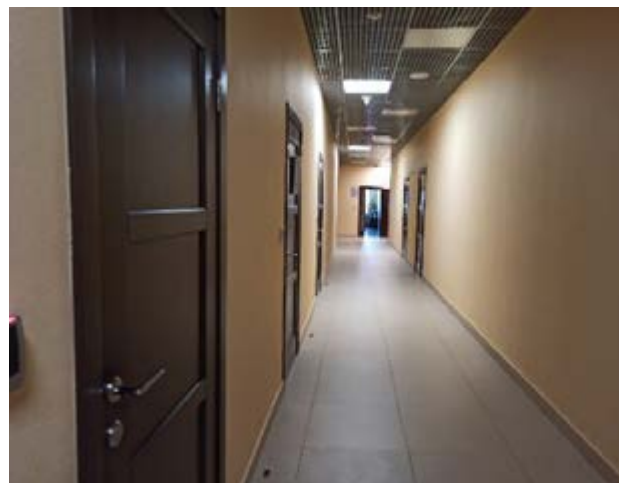
**Фото 89. 4 этаж.**



**Фото 90. 4 этаж.**



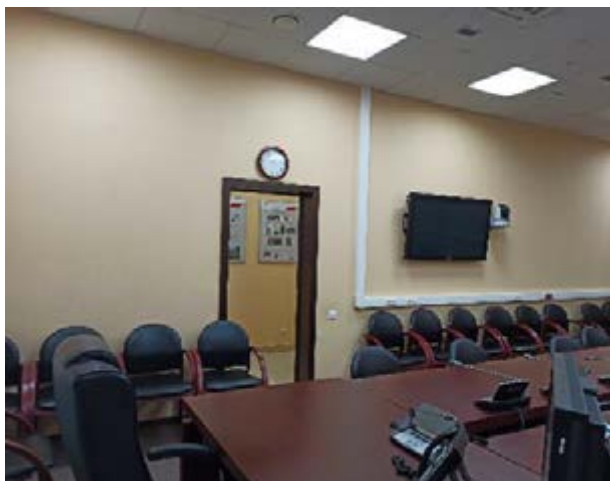
**Фото 91. 4 этаж.**



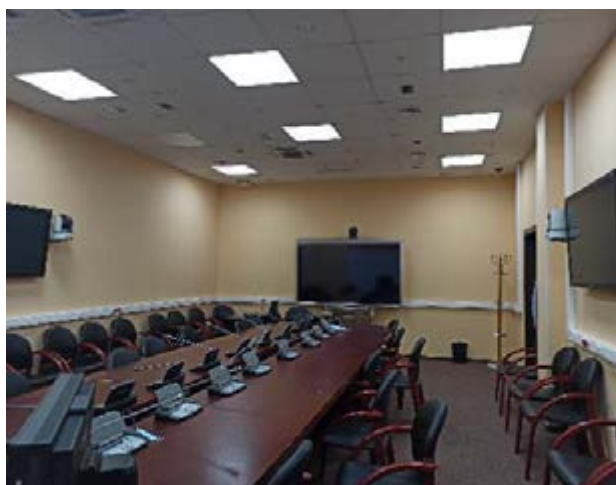
**Фото 92. 4 этаж.**



**Фото 93. 4 этаж.**



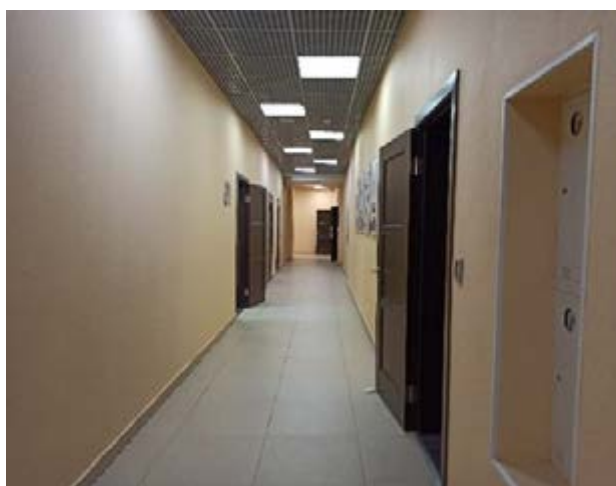
**Фото 94. 4 этаж.**



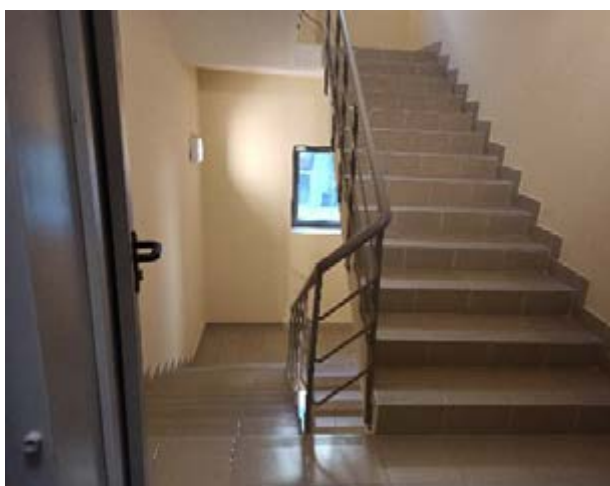
**Фото 95. 4 этаж.**



**Фото 96. 4 этаж.**



**Фото 97. 4 этаж.**



**Фото 98. 4 этаж.**



**Фото 99. Вход.**



**Фото 100. Подъездные пути.**



**Фото 101. Подъездные пути.**



**Фото 102. Подъездные пути.**



**Фото 103. Подъездные пути.**



**Фото 104. Подъездные пути.**



**Фото 105. Подъездные пути.**



**Фото 106. Фасад.**



**Фото 107. Фасад.**



**Фото 108. Фасад.**

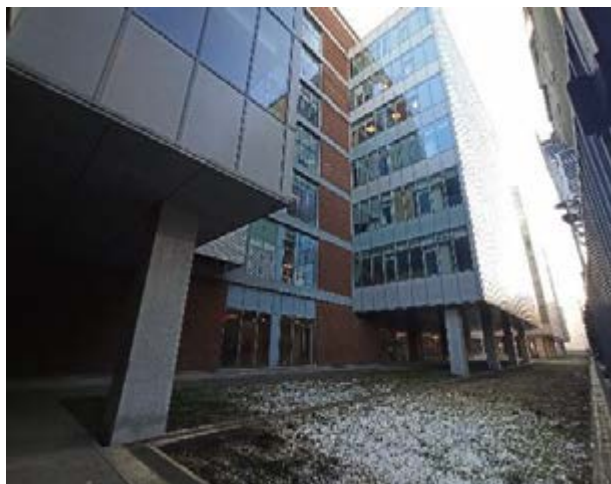


**Фото 109. Фасад.**



**Фото 110. Фасад.**





**Фото 111. Фасад.**



**Фото 112. Фасад.**



**Фото 113. Фасад.**



**Фото 114. Фасад.**

*Источник: визуальный осмотр объекта оценки*