ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0740/18-17 ОТ 25.09.2026 Г.

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

Заказчик:

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

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

Получить сведения об АО УК "РВМ Капитал" и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также — ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также — ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1, на сайте http://www.rwminvest.ru/, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный" — правила доверительного управления фондом зарегистрированы Службой Банка России по финансовым рынкам 04.02.2014 за №2729.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 7
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 10
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 12
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
3.1. Общие сведения об объекте оценки 17
3.2. Местоположение объекта оценки 21
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 26
3.4. Классификация недвижимого имущества 30
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 30
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 32
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 35
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 36
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 39
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации 39
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I полугодия 2026 г. 43
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 59
5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I полугодия 2026 г. 61
5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I полугодия 2026 г. 88
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 98
6.1. Основные положения и терминология 98
6.2. Классификация основных средств 101
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 103
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 104
6.5. Этапы проведения оценки 106
6.6. Характеристика подходов к оценке 107
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 113
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 116
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 116
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 117
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода 133
7.4. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки 138
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 156

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 156
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 156
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 189
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 189
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 191
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 193
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 194
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей** **Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики** **Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки**	1. Нежилое помещение общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8771) 2. Нежилое помещение общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8772) 3. Нежилое помещение общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8773) 4. Нежилое помещение общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8774) 5. Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733. **Права на объект оценки:** Помещения — право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный". Право аренды земельного участка — правомочия арендатора. **Ограничения (обременения) прав:** Доверительное управление, аренда. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №17 от 14.09.2026 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г. между АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	25.09.2026 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-СО-0740/18-17
Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	360 000 000 (Триста шестьдесят миллионов) руб.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении затратного подхода (без учета НДС 22%)	Не применялся
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении сравнительного подхода (без учета НДС 22%)	640 831 000 (Шестьсот сорок миллионов восемьсот тридцать одна тысяча) руб.
Результат оценки объекта оценки, полученные при применении доходного подхода (без учета НДС 22%)	753 281 529 (Семьсот пятьдесят три миллиона двести восемьдесят одна тысяча пятьсот двадцать девять) руб.

Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (округленно) (без учета НДС 22%)[1]	**697 056 000 (Шестьсот девяносто семь миллионов пятьдесят шесть тысяч) руб.**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей расчета стоимости чистых активов фондов в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

[1] Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно представлено в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 1.1).

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Правообладатель объекта недвижимости	Правоустанавливающий документ	Кадастровый номер объекта недвижимости	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС
1	Нежилое помещение общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8771)	813,30	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №б/н от 26.09.2025 г.	77:04:0001005:8771	173 432 780
2	Нежилое помещение общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8772)	818,20	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №б/н от 26.09.2025 г.	77:04:0001005:8772	174 477 685
3	Нежилое помещение общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8773)	810,20	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №б/н от 26.09.2025 г.	77:04:0001005:8773	172 771 719
4	Нежилое помещение общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8774)	777,40	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №б/н от 26.09.2025 г.	77:04:0001005:8774	165 777 258
5	Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733	1 733,00	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-288720392 от 28.11.2024 г.	77:04:0001005:77	10 596 558
Итого:		**3 219,10**				**697 056 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей** **Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**	1. Нежилое помещение общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8771) 2. Нежилое помещение общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8772) 3. Нежилое помещение общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8773) 4. Нежилое помещение общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8774) 5. Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	**Права на объект оценки:** Помещения — право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный". Право аренды земельного участка — правомочия арендатора. **Ограничения (обременения) прав:** Доверительное управление, аренда. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"[2].
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости:
Основания для установления предпосылок стоимости	1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки — 25.09.2026 г.; 4. предполагаемое использование объекта — наиболее эффективное использование; 5. характер сделки — добровольная сделка в типичных условиях. Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).
Дата оценки	25.09.2026 г.
Специальные допущения	В соответствии с выписками из ЕГРН на помещения, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. Оценка справедливой стоимости оцениваемых помещений, будет производиться с учетом обременения долгосрочными договорами аренды. По состоянию на дату оценки согласно выпискам из ЕГРН на оцениваемые помещения зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов будет осуществляться без учета данного обременения
Иные существенные допущения	1. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Исполнитель не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. 2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

[2] В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …" установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

	3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 4. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Исполнителю Заказчиком, являются достоверными, и Исполнитель не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Исполнителем не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. 5. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 7. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов. 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости. 9. Исполнитель обязуется предоставить заказчику информационное письмо с подтверждением размещения Оценщиком, осуществившим оценку Объекта оценки, данных Отчета на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит Оценщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня размещения такой информации. Информационное письмо предоставляется один раз в квартал по всем Отчетам выпущенных оценочной компанией для заказчика в предыдущем квартале.
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни заказчик, ни исполнитель, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Заданием на оценку.
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа Исполнителя, который должен быть передан Исполнителем Заказчику с использованием средств криптографической защиты информации (СКЗИ) программного комплекса СКБ "Контур" система "Диадок". В случае передачи Заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется

Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Срок оказания услуг Оценщиком	До 25.09.2026 г.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50021/25 от 01.12.2025 г. Срок действия полиса: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Окунев Сергей Сергеевич (СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)
Контактная информация оценщика	Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, s.okunev@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53, включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика выдан АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50027/25 от 08.12.2025 г. Срок действия полиса: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071, 2010 г., квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации". Удостоверение о повышении квалификации, НОУ ДПО "Институт профессионального образования", №772406518210, рег. №000739/2018 от 05.10.2018 г., программа "Оценка стоимости недвижимости и земли".
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №044534–1 от 04.10.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости" Действует до 04.10.2027 г. включительно

Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Окуневым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Окунева Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 18 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Крестина Е.А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., производивший осмотр объекта оценки
Заказчик	АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" ОГРН 1057749282810, дата присвоения ОГРН: 29.11.2005 г., ИНН 7722563196, КПП 770901001
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1 Почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО")

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **С. С. Окунев**

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **Е. А. Варламова**

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. Гл. 21 НК РФ рассматривает аренду как услуги по предоставлению имущества в пользование. Если земельные участки находятся в частной собственности организации или предпринимателя, не применяющего спецрежимы, услуги по предоставлению земли в аренду (арендная плата) облагаются НДС. Также в соответствии с пп. 17 п. 2 ст. 149 НК РФ арендная плата, взимаемая с организаций, заключивших с уполномоченными органами договоры аренды земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности, освобождается от налогообложения НДС. При определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (22%) не облагаются.
4. Рыночная стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

   Стоит отметить, что на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость продукции не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет. Также приобретение товара в организации, применяющей УСН, не приводит к экономии на уплате НДС, но взамен приводит к экономии уплачиваемого налога на прибыль.

   Те или иные расчеты, поправки всегда должны соответствовать рыночным реалиям. Оценивая недвижимость, оценщики должны учитывать типичную для рынка систему налогообложения, а не фактические затраты на уплату налогов собственником объекта недвижимости. Именно учет типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации) позволяет говорить о справедливой стоимости.

   Таким образом, в рамках настоящего отчета, Исполнитель принял решение стоимость предложений по продаже/ставки аренды от организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН) отождествлять с аналогичными предложениями от организаций, находящихся на общем режиме налогообложения. Дополнительную повышающую корректировку на НДС производить нецелесообразно, так как это приводит к необоснованному завышению стоимости объекта оценки.

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
12. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, во избежание двойного счета стоимость земельного участка определялась как условно-свободного от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости единого объекта недвижимости.
13. 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.
14. 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.

15. Осмотр оцениваемых объектов был произведен представителем Исполнителя 21.09.2026 г. При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (25.09.2026 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.
16. 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).
17. В соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, на дату оценки оцениваемые помещения имеют обременение в виде доверительного управления в пользу АО УК "РВМ Капитал" (ИНН:7722563196). В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.
18. На оцениваемые помещения зарегистрировано обременение — аренда. Общая информация из договора аренды помещений, сдаваемых в аренду на дату оценки, с указанием площади и величины арендной ставки приведена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.5). Определение справедливой стоимости проводилось с учетом данного обременения.
19. По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Общая информация из договора аренды приведена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.5).
20. Долгосрочный договор аренды на объект оценки был заключен до выделения объекта на отдельные помещения. При этом после разделения объекта на несколько помещений общая площадь объекта не изменилась. По состоянию на дату оценки дополнительное соглашение к договору находится в процессе заключения. По данным Заказчика основные условия договора и арендная ставка не будут меняться, изменения коснутся лишь предмета договора. В связи с чем в расчетах используются данные первоначального договора аренды.
21. Заказчиком было предоставлено информационное письмо о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы[3], арендные ставки по договорам аренды соответствуют рыночным значениям для данного типа объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.
22. В рамках настоящего Отчета Исполнителем предоставлялись копии информационных выписок из ЕГРН от 28.11.2024 г. и от 26.09.2025 г. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость оцениваемых объектов определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
23. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости права аренды земельного участка превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их различий в составе передаваемых прав, общей площади и в характеристиках местоположения. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I–VI и №7), не предусматривает ограничений

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

по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

24. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости единого объекта недвижимости по части объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их различий в общей площади, характеристиках местоположения, в классе объекта недвижимости, в физическом состоянии и в других характеристиках. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I–VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
25. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) по части объектов-аналогов при определении арендной ставки в доходном подходе превышает 30%, что связано с тем, что рынок аренды коммерческой недвижимости в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их различий в общей площади, характеристиках местоположения, в классе объекта недвижимости, в физическом состоянии и в других характеристиках, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I–VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.
26. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

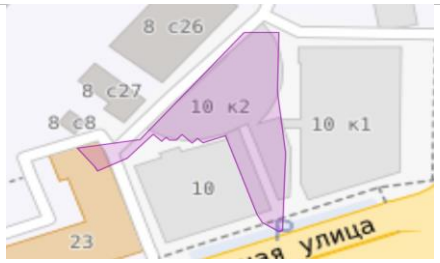
В соответствии с Заданием на оценку №17 от 14.09.2026 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СО-0740/18 от 11.10.2018 г., заключенным между АО "НЭО Центр" и АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный" объектом оценки являются:

- Нежилое помещение общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8771).
- Нежилое помещение общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8772).
- Нежилое помещение общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8773).
- Нежилое помещение общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8774).
- Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733.

Общие сведения об оцениваемых помещениях и земельном участке представлены в таблицах ниже.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом земельном участке

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2
	ЮВАО, р-н Лефортово
	м. "Авиамоторная"
Площадь земельного участка, кв. м	1 733,00
Площадь земельного участка, соток	17,33
Площадь земельного участка, га	0,1733
Общее описание объекта	Земельный участок площадью 17,33 сот. многоугольной изрезанной неправильной формы, предназначенный для эксплуатации помещений в здании под административные цели, на правах долгосрочной аренды, доля в праве: 296/1 733
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Доля в праве	296/1 733
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-04-032423 от 18.01.2007 г.; Дополнительное соглашение №М-04-032423 от 09.10.2020 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для эксплуатации помещений в здании под административные цели
Функциональная зона	Многофункциональные общественные зоны

Наименование	Характеристика
Существующие ограничения (обременения) права	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
Кадастровый номер земельного участка	77:04:0001005:77
Кадастровая стоимость, руб.[4]	97 369 228,88
Кадастровая стоимость, руб./сот	5 618 536,00
Текущее использование объекта недвижимости	Размещение офисного здания
Границы земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание (данные Публичной кадастровой карты (https://nspd.gov.ru))	

Источник: данные Заказчика и правоустанавливающих документов

[4] По данным сайта Росреестр (https://lk.rosreestr.ru/) на 01.01.2024 г.

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых помещениях

№ п/п	Вид объекта	Номер помещения	Адрес объекта	Кадастровый номер	Правоудостоверяющие документы	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб. (без учета НДС)	Текущее использо-вание	Этаж располо-жения	Площадь объекта, кв. м
1	Нежилое помещение	этаж №6, пом. XXI, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8771	Выписка из ЕГРН № б/н от 26.09.2025 г.	90 953 372,06	административное	Этаж №6	813,30
2	Нежилое помещение	этаж №7, пом. XXII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8772	Выписка из ЕГРН № б/н от 26.09.2025 г.	91 501 351,31	административное	Этаж №7	818,20
3	Нежилое помещение	этаж №8, пом. XXIII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8773	Выписка из ЕГРН № б/н от 26.09.2025 г.	90 606 691,31	административное	Этаж №8	810,20
4	Нежилое помещение	этаж №9, пом. XXIV, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8774	Выписка из ЕГРН № б/н от 26.09.2025 г.	86 938 585,32	административное	Этаж №9	777,40
	ИТОГО					**360 000 000,00**			**3 219,10**

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых помещениях (окончание)

№ п/п	Вид объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Правообладатель объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.[5]	Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права (Росреестр)
1	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8771	813,30	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	62 505 203,67	Доверительное управление, аренда	Аренда, № 77:04:0001005:8771-77/051/2025-2 от 25.09.2025 г., Доверительное управление, № 77:04:0001005:8771-77/051/2025-3 от 25.09.2025 г.
2	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8772	818,20	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	62 881 787,34	Доверительное управление, аренда	Аренда, № 77:04:0001005:8772-77/051/2025-2 от 25.09.2025 г.; Доверительное управление, № 77:04:0001005:8772-77/051/2025-3 от 25.09.2025 г.
3	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8773	810,20	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	62 266 956,86	Доверительное управление, аренда	Аренда, № 77:04:0001005:8773-77/051/2025-2 от 25.09.2025 г.; Доверительное управление, № 77:04:0001005:8773-77/051/2025-3 от 25.09.2025 г.
4	Нежилое помещение	г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	77:04:0001005:8774	777,40	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	59 746 151,89	Доверительное управление, аренда	Аренда, № 77:04:0001005:8774-77/051/2025-2 от 25.09.2025 г., Доверительное управление, № 77:04:0001005:8774-77/051/2025-3 от 25.09.2025 г.
	ИТОГО			**3 219,10**			**247 400 099,76**		

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

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

3.2. Местоположение объекта оценки

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

Краткая характеристика Юго-Восточного административного округа[6]

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

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

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

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

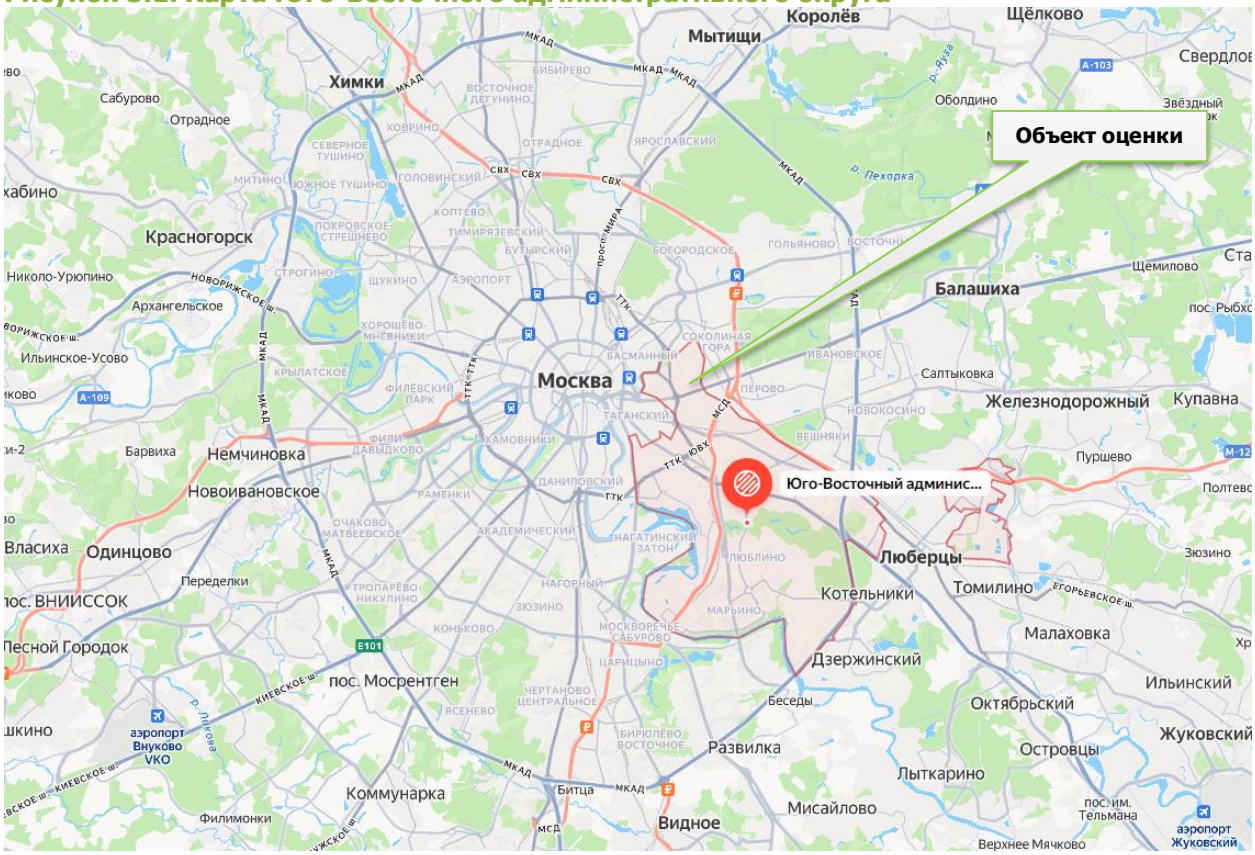
В то же время в округе много зеленых зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др. Крупнейший по населению и плотности населения район округа — Марьино (наименьший по обоим показателям — Некрасовка).

Крупнейший по площади — Печатники, а наименьший — Южнопортовый.

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

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

Рисунок 3.1. Карта Юго-Восточного административного округа



Источник: http://maps.yandex.ru

Краткая характеристика района Лефортово[7]

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 113 163 человек (на 01.01.2025 г.). Площадь района — 906 га, 65% территории — промышленная зона, на которой расположено 52 крупных предприятия, 10 ВУЗов, более 30 НИИ и КБ. Среди наиболее крупных – АО "Серп и молот", АО "Москабельмет", вагоноремонтный завод им. Войтовича, ВУЗы: Московский энергетический институт, МТУ СИ, научно-исследовательские центры: НИИ КП, НИИ ПА, НПО "Альтаир" и др. На территории района расположены ценные объекты историко-культурного наследия: Екатерининский дворец, Лефортовский парк, церковь Петра и Павла и др.

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

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

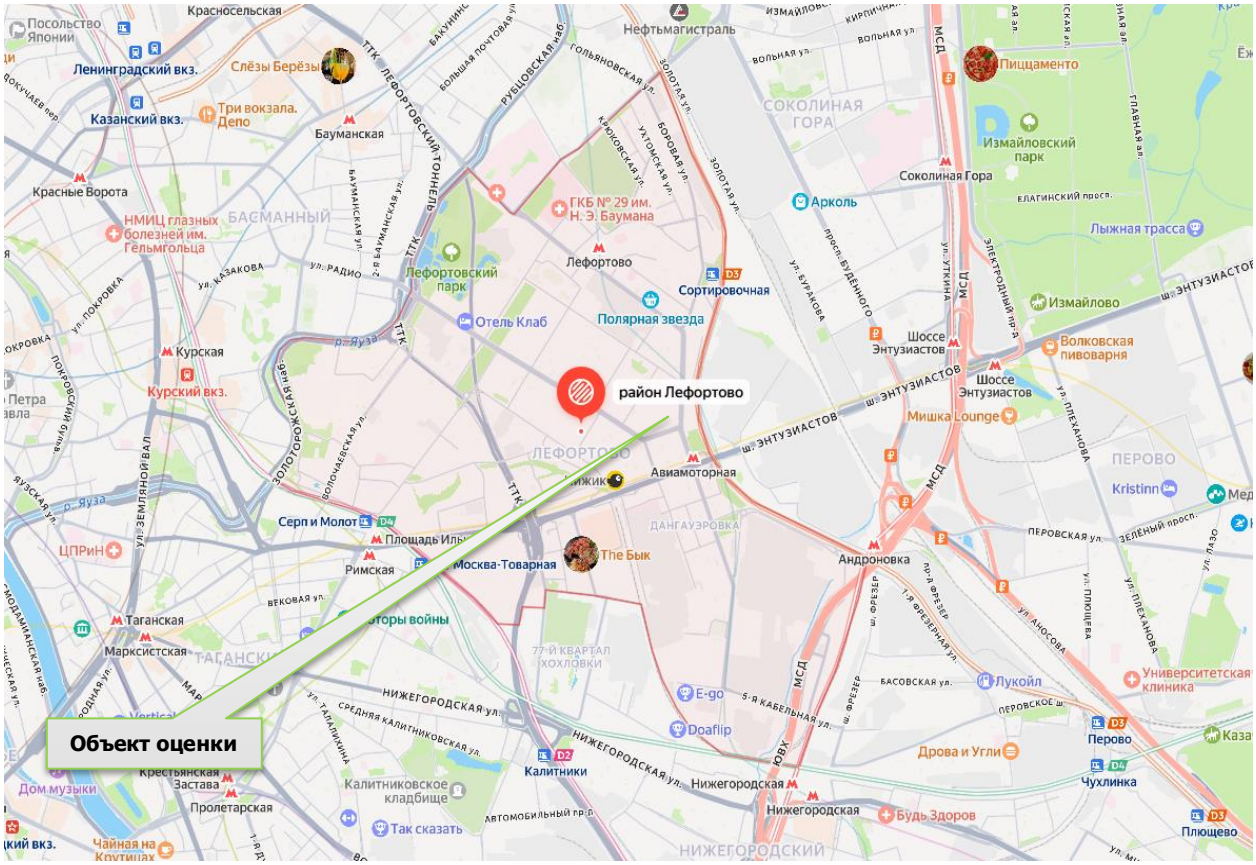
[7] https://ru.wikipedia.org/wiki/Лефортово_(район_Москвы); http://mosopen.ru/region/lefortovo/history; http://street.mostop.ru/yugo-vostochnyj-okrug/rajon-lefortovo.html; https://www.moscowmap.ru/okruga/yuvao/lefortovo.html; https://uvao.mos.ru/districts/lefortovo/

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

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

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

Рисунок 3.2. Карта района Лефортово



Источник: http://maps.yandex.ru

Характеристики местоположения оцениваемых объектов приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение оцениваемых объектов на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.3 — Рисунок 3.5).

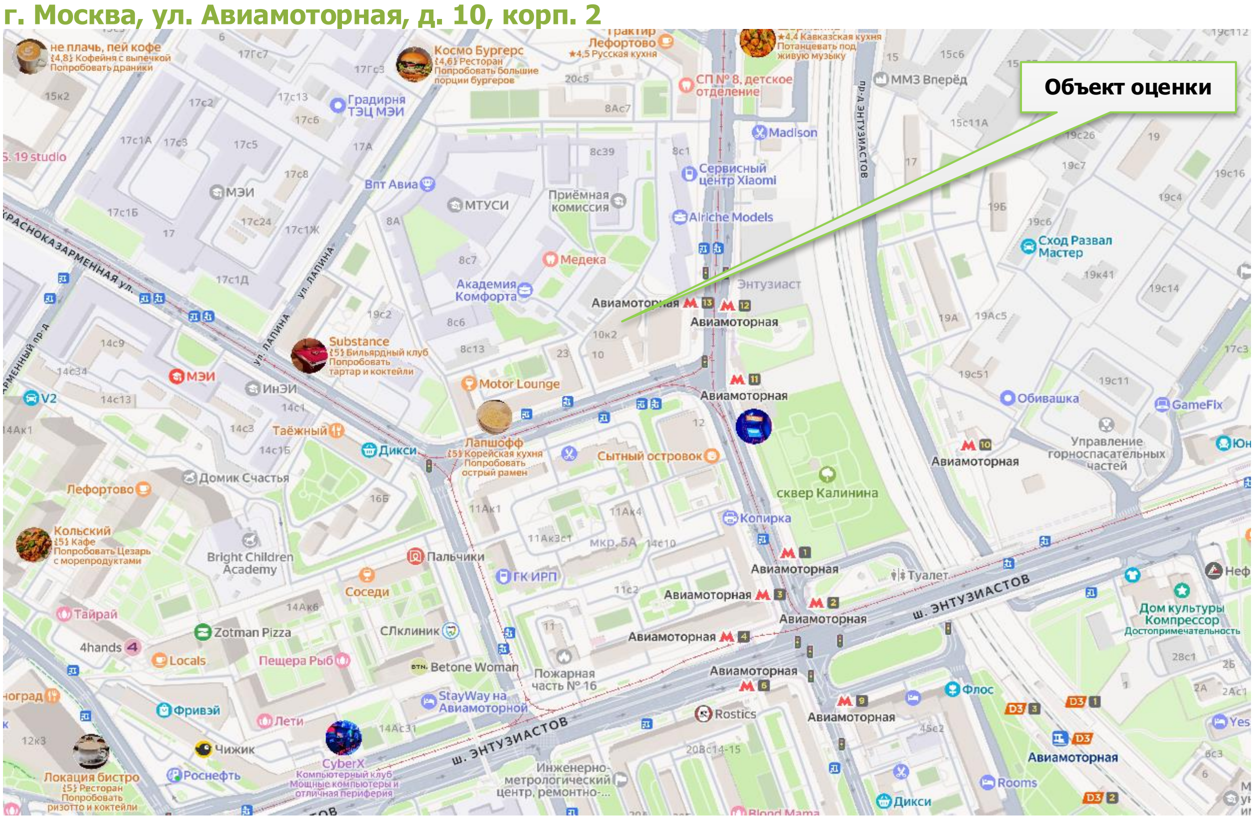
Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2
	ЮВАО, р-н Лефортово
	м. "Авиамоторная"
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком

Наименование	Характеристика
Линия домов	1-я линия второстепенной улицы[8]
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка неправильная многоугольная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: • близость к основным транспортным магистралям — ТТК (1 700 м); • 1 минута пешком до станции м. "Авиамоторная"; • 1-2 мин. пешком до остановок общественного транспорта "Метро Авиамоторная (ул. Красноказарменная)" и "Лефортовский рынок"; • удобный подъезд и транспортное сообщение.
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки, точечная
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на офисные здания и помещения
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

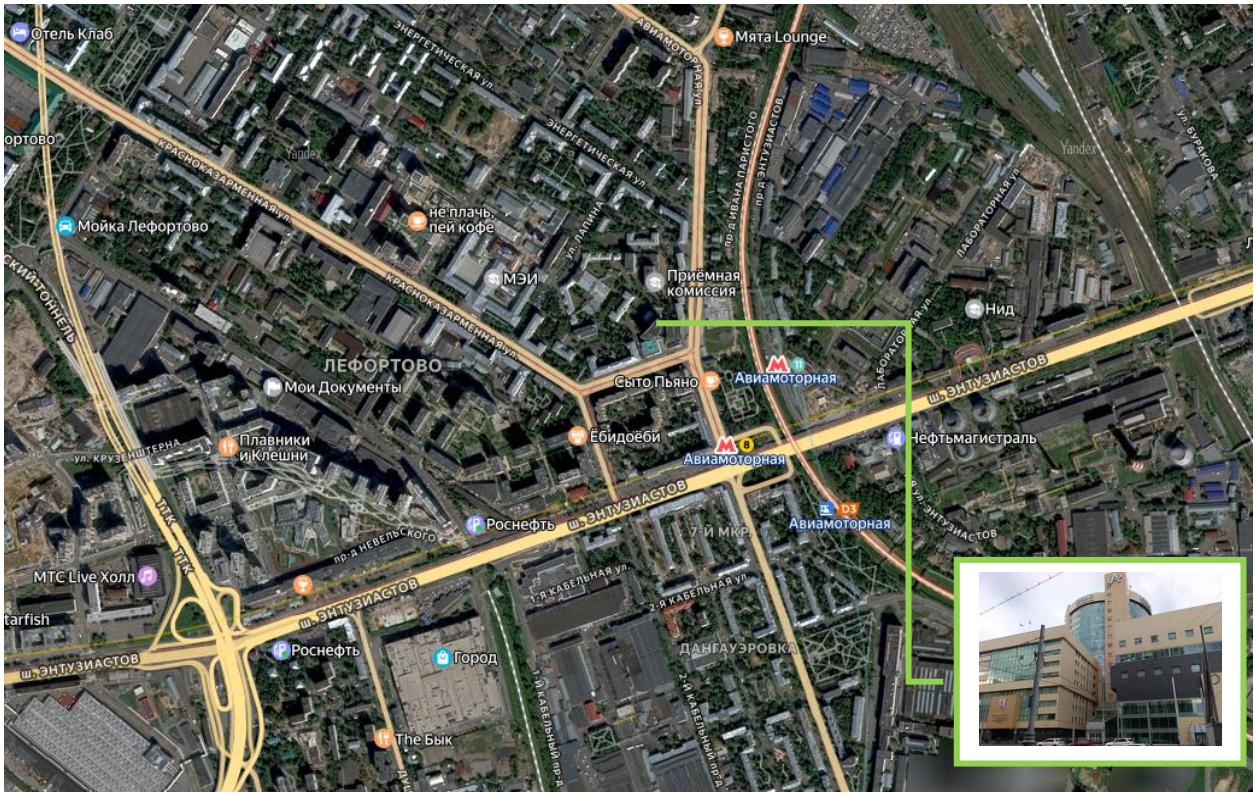
Рисунок 3.3. Местоположение оцениваемых объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2



Источник: http://maps.yandex.ru

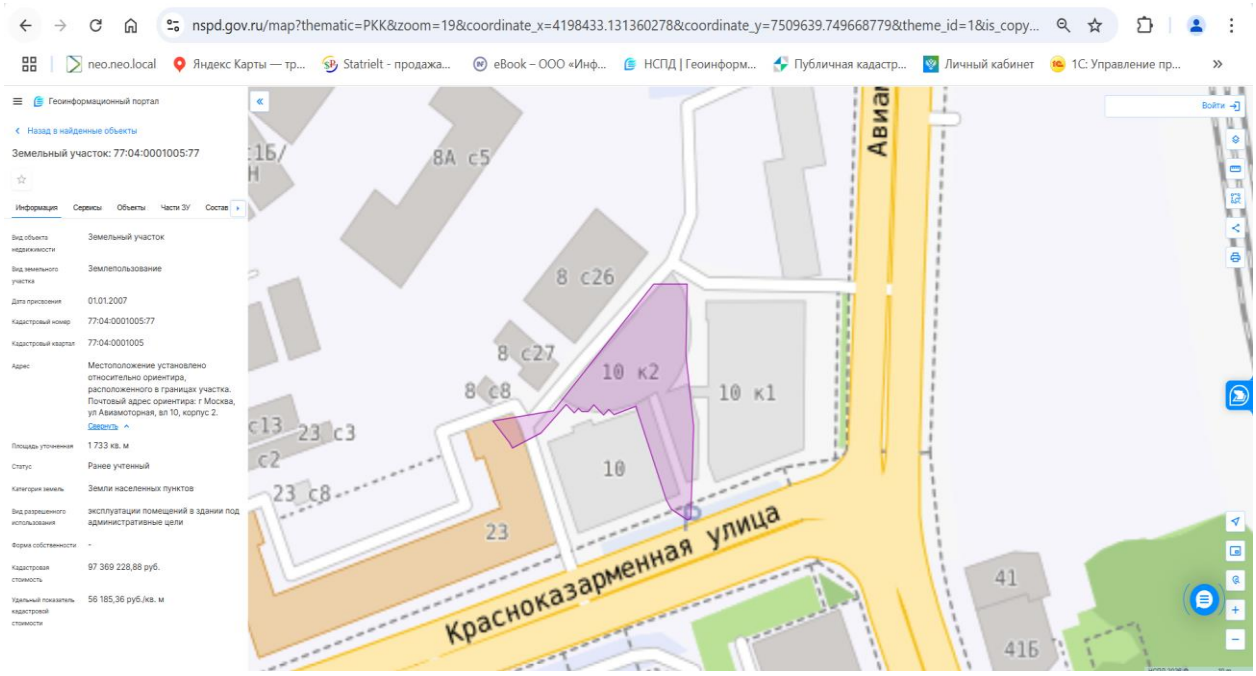
[8] Визуализация объекта с перекрестка улиц Авиамоторная и Красноказарменная затруднена, поскольку непосредственно на углу улиц (перед оцениваемым объектом) по адресу: ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 1, расположено нежилое здание. Вход в здание осуществляется с улицы Красноказарменная, которая относится к улицам и дорогам местного значения (второстепенная улица), поскольку не имеет прямых выездов на магистральные улицы (ш. Энтузиастов, ТТК), двухполосное движение в каждом направлении.

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



Источник: http://maps.yandex.ru

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



Источник: https://nspd.gov.ru/map?

Локальное местоположение

Оцениваемые объекты по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, расположены в районе Лефортово Юго-Восточного административного округа на пересечении улиц Авиамоторная и Красноказарменная. Вход в здание осуществляется со стороны улицы Красноказарменная, которая относится к улицам и дорогам местного значения (второстепенная улица). Подъездные пути обеспечивают круглогодичный проезд к объекту оценки. В пешей доступности расположены остановки общественного транспорта "Метро Авиамоторная" (ул. Красноказарменная) и "Лефортовский рынок". Также, в пешей доступности (1 мин./пешком) расположена станция м. "Авиамоторная". Инфраструктура района расположения оцениваемых объектов развитая.

Выводы из анализа характеристик оцениваемых объектов

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

Основные преимущества местоположения оцениваемых объектов:

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

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копии выписок из ЕГРН (реквизиты представлены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.2);
- копии договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М- 04–032423 от 18.01.2007 г. и дополнительного соглашения №М-04-032423 от 09.10.2020 г. к нему;
- копии технической документации на оцениваемые помещения с экспликациями и поэтажными планами;
- уведомление №33-6-823331/24-(0)-1 от 20.12.2024 г.;
- уведомление об индексации исх.№765/11 от 18.12.2025 г.;
- информационное письмо б/н от 25.09.2026 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание имущества.

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

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

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

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

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

На оцениваемый земельный участок зарегистрировано право долгосрочной аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Доля в праве на оцениваемый земельный участок составляет 296/1 733. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

Допущение 2. По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Общая информация из договора аренды приведена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.5).

Заказчиком были предоставлены информационные данные о величине дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы[9], арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного типа объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

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

На основании данных технической документации и произведенного визуального осмотра оцениваемых помещений Исполнителем сделан вывод о том, что в помещениях выполнен улучшенный ремонт. Внешний вид здания, в котором расположены оцениваемые помещения, и состояние отделки оцениваемых помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.8). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых помещений и здания, в котором они расположены, приведены в таблице ниже (Таблица 3.4).

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

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	Значение
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание офисного назначения
Текущее использование	Согласно назначению
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком
Год постройки	2005
Срок полезной службы, лет	55
Год проведения капитального ремонта	Нет данных
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь бизнес-центра, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	19 677,10
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10
Арендопригодная, кв. м	3 219,10
Класс конструктивных систем	КС-4
Этажность	16 этажей, кроме того, подземный паркинг
Расположение входной группы	Основной вход с ул. Красноказарменная
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Конструктивные характеристики объекта оценки	
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон
Перегородки	Гипсокартнные, кирпичные
Фундамент	Монолитная железобетонная плита
Материал перекрытия	Железобетонные
Материал крыши	Плоская с рулонной гидроизоляцией
Полы	Плитка
Проемы	Оконные - алюминиевые с однокамерными стеклопакетами, дверные - заводского изготовления
Отделочные работы	Наружная отделка - облицовка стеновыми панелями; внутренняя отделка - повышенного качества
Разные работы	Лестницы железобетонные, отмостка
Общее техническое состояние	Нет данных
Физический износ по БТИ	Нет данных
Объемно-планировочные решения объекта оценки	
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10
Расположение помещений в здании	Этаж №6, 7, 8, 9
Планировка этажа	Свободная
Высота потолка, м	Нет данных
Внутренняя отделка	Улучшенная
Функциональное использование площадей объекта оценки	
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	3 219,10
– площадь бытовых помещений, кв. м	0,00
– площадь машино-мест, кв. м	0,00
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Подземный паркинг
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+

Наименование	Значение
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 таблице выше (Таблица 3.2).

Инженерное обеспечение

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

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

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

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

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

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

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

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды является по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

Исполнителю было предоставлены данные о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений. Величина дохода, согласно данным, предоставленным Заказчиком, приведена в таблице ниже (Таблица 3.5). Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости г. Москвы[10], арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом данной информации. Общая информация из договора аренды представлена в таблице ниже.

Примечания:

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

Долгосрочный договор аренды на объект оценки был заключен до выделения объекта на отдельные помещения. При этом после разделения объекта на несколько помещений общая площадь объекта

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

не изменилась. По состоянию на дату оценки дополнительное соглашение к договору находится в процессе заключения. По данным Заказчика основные условия договора и арендная ставка не будут меняться, изменения коснутся лишь предмета договора. В связи с чем в расчетах используются данные первоначального договора аренды.

Таблица 3.5. Реестр арендаторов

№ п/п	Адрес	Этаж	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Ставка АП договора руб./кв. м (м/м)/год (без НДС) на период 25.09.2026-23.07.2027 г., с учетом эксплуатационных платежей	ВЫРУЧКА за период 25.09.2026-23.07.2027 г., руб./год с учетом эксплуатационных расходов (без НДС)
1	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	6, 7, 8, 9 этажи	3 219,1	38 238,76	101 847 956

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$Х_В$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

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

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

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

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

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	3 219,10

Наименование объекта	Нежилое здание
Год постройки/реконструкции	2005
Хронологический возраст	21
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	24
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	44
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	55
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**34**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения. Оцениваемые помещения эксплуатируется на дату оценки и соответствуют требованиям, предъявляемым к подобным объектам. В помещениях выполнен улучшенный ремонт. На оцениваемый земельный участок, на котором расположено здание с оцениваемыми помещениями, заведены все центральные коммуникации

Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Оцениваемый объект	Нежилые помещения офисного назначения, расположенные на земельном участке, по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2
Дата проведения визуального осмотра	21.09.2026 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель на объекте	Алюскин А. А.
Текущее использование объекта оценки	Оцениваемые помещения используется в соответствии с функциональным назначением
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки представлены в таблице ниже (Таблица 3.8) и в Приложении 6 к Отчету Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также на данных проведенного визуального осмотра

Источник: данные визуального осмотра

Допущение. Осмотр оцениваемых объектов был произведен представителем Исполнителя 21.09.2026 г. При определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые объекты находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (25.09.2026 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 3.8. Фотографии оцениваемых объектов



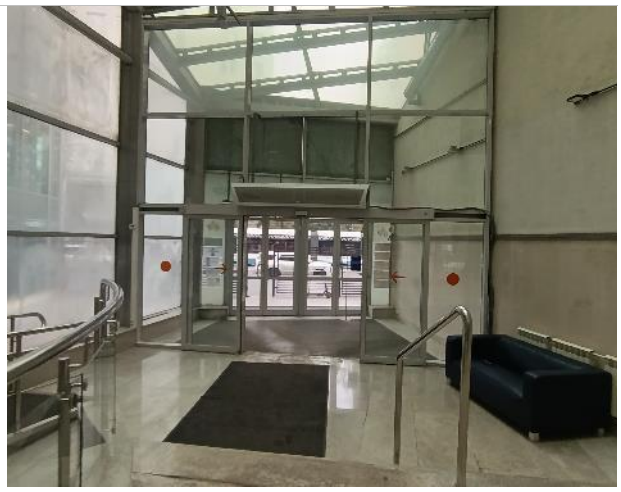
Фотография 1. Прилегающая территория



Фотография 2. Внешний вид здания



Фотография 3. Внешний вид здания



Фотография 4. Входная группа



Фотография 5. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



Фотография 6. Внутреннее состояние помещений — 6 этаж



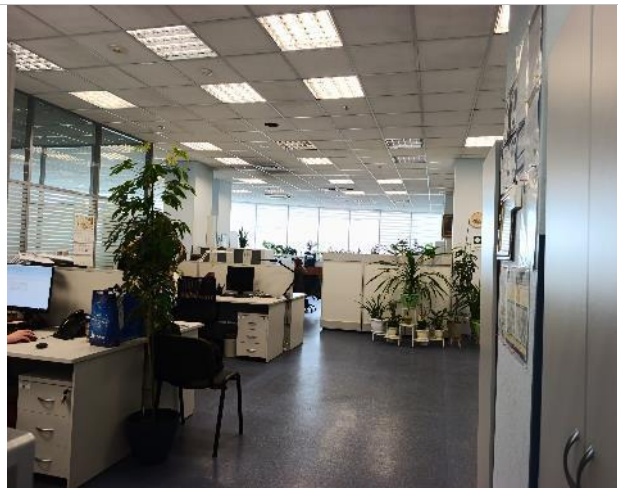
Фотография 7. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 8. Внутреннее состояние помещений — 7 этаж



Фотография 9. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 10. Внутреннее состояние помещений — 8 этаж



Фотография 11. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж



Фотография 12. Внутреннее состояние помещений — 9 этаж

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с "Методическими рекомендациями по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога"[11] в качестве количественной меры ликвидности используется временной интервал, называемый сроком экспозиции. Под сроком экспозиции понимается период времени, в течение которого объект экспонируется на рынке до достижения соглашения между продавцом и покупателем о его покупке. По срокам экспозиции ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — более 12 мес.;
- средняя — 3–12 мес.;
- высокая — до 3 мес.

В соответствии с информационно-аналитическим порталом "Статриелт"[12] срок ликвидности административных (офисных) помещений и зданий варьируется в диапазоне от 5 до 16 мес. (в зависимости от местоположения, общей площади, состояния и т. д.).

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок реализации на уровне 8 мес. для г. Москвы (группа А[13]). Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке нежилых офисных помещений г. Москвы, объект оценки является среднеликвидным.

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

[12] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4268-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

[13] А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его текущее использование — для размещения объектов общественно-делового назначения, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений является также их текущего использования: в качестве помещений офисного назначения.

Анализ земельного участка как условно-свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

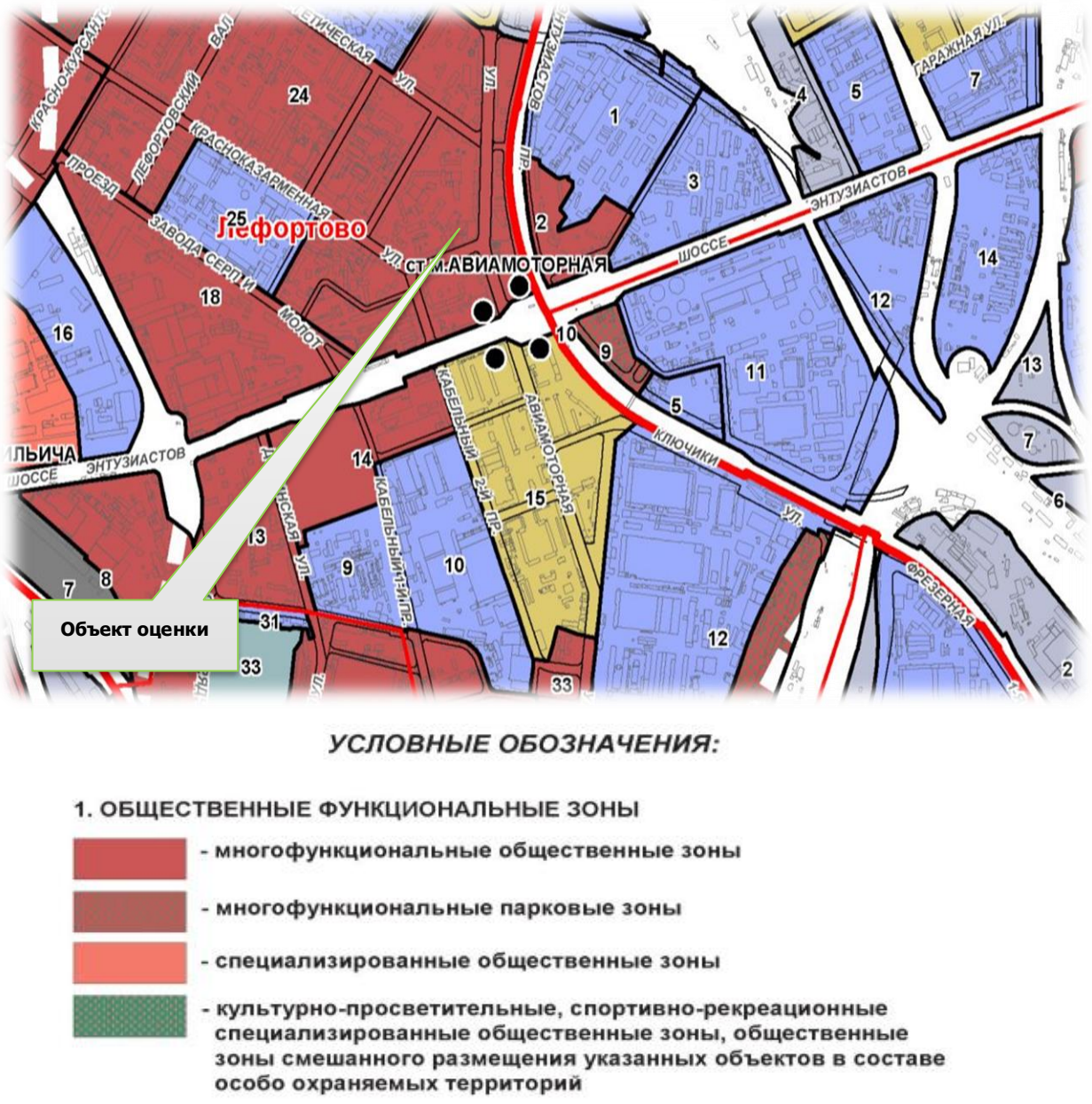
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемыми земельными участками понимается земельные участки в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория оцениваемого участка, на которой расположено здание, в котором размещены оцениваемые помещения, отнесена к многофункциональной общественной зоне. Расположение оцениваемого земельного участка под зданием, в котором расположены оцениваемые помещения, на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рис. 4.1. Согласно данным публичной кадастровой карты, оцениваемый земельный участок предназначен для эксплуатации помещений в здании под административные цели. Расположение оцениваемого земельного участка под оцениваемыми объектами на кадастровой карте приведено на рисунках 4.3–4.4. Таким образом, с точки зрения юридической правомочности на оцениваемом земельном участке возможно строительство объектов административного назначения. Строительство объектов жилой недвижимости законодательно запрещено и далее не рассматривается.
Физическая возможность	Рельеф оцениваемого участка ровный, форма неправильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография оцениваемого земельного участка, возможность подъезда к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для эксплуатации зданий общественно-делового назначения.
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Оцениваемый земельный участок расположен в районе с развитой инфраструктурой, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта и станций метро, что повышает коммерческую привлекательность объекта. Расположен на 1-й (второстепенной) линии улицы местного значения. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности оцениваемый участок необходимо использовать для размещения объектов общественно-делового назначения.
Вывод	**Наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его текущее использование — для размещения объектов общественно-делового назначения.**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

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

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям.

В соответствии с п. 17 ФСО №7, Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Оцениваемые нежилые помещения расположены в бизнес-центре с нежилыми помещениями на различных этажах, все остальные помещения, расположенные в бизнес-центре, имеют аналогичное функциональное назначение, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемых помещений в качестве нежилых помещений - помещений офисного назначения.

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации

При составлении основных макроэкономических показателей были проанализированы:

- Сценарные условия функционирования экономики РФ, основные параметры прогноза социально-экономического развития РФ и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов, Минэкономразвития России (www.economy.gov.ru) (дата публикации — 12.05.2026 г.);
- Среднесрочный прогноз Банка России (дата публикации — 24.04.2026 г.)
- Макроэкономический опрос Банка России, проведенный в июне 2026 г. (www.cbr.ru) (дата публикации — июнь 2026 г.);
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (НИУ ВШЭ) на 2026–2032 гг., опрос экспертов 18-27 мая 2026 г. (www.dcenter.hse.ru) (дата публикации — май 2026 г.);
- Макроэкономический прогноз на 2026–2028 гг. Евразийского банка развития от июня 2026 г. (www.eabr.org) (дата публикации — 15.06.2026 г.);
- Бюджет и экономические перспективы: 2026–2036 гг. (The Budget and Economic Outlook: 2026 to 2036, www.cbo.gov) (дата публикации — 11.02.2026 г.);
- Бюллетень МВФ "Перспективы развития мировой экономики", апрель 2026г. (World Economic Outlook Database, April 2026, www.imf.org);
- Данные аналитиков инвестиционных компаний, консолидируемых системой Bloomberg.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по данным российских и зарубежных аналитиков

Показатель	<< Факт						Прогноз >>	
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста реального ВВП	4,1%	4,9%	1,0%	0,8%	1,3%	1,5%	1,8%	1,8%
Ключевая ставка (среднегодовая)	10,0%	17,5%	19,2%	14,2%	10,8%	9,1%	8,3%	8,0%
Индекс потребительских цен в РФ (среднегодовой)	5,9%	8,4%	8,7%	5,5%	4,5%	4,2%	4,0%	4,0%
Индекс потребительских цен в США (среднегодовой)	4,1%	2,9%	2,7%	3,2%	2,4%	2,3%	2,2%	2,2%
Индекс цен производителей в РФ (среднегодовой)	4,0%	12,1%	1,9%	5,6%	3,8%	4,2%	3,8%	4,0%
Темп прироста номинальной заработной платы	14,6%	19,0%	13,5%	8,7%	7,5%	7,1%	6,9%	6,9%

Показатель	<< Факт						Прогноз >>	
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Среднегодовой обменный курс, рубль/доллар США	85,81	92,66	83,19	78,55	87,57	93,67	97,62	99,33
Среднегодовой обменный курс, рубль/евро	92,87	100,28	94,05	91,79	103,72	110,96	115,63	117,65
Электроэнергия	—	9,1%	11,6%	15,2%	13,0%	8,9%	6,5%	4,0%
Газ	—	—	—	3,6%	6,3%	4,4%	3,1%	4,0%
Тарифы на грузовые перевозки	—	—	—	2,3%	4,5%	3,4%	3,4%	4,0%

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

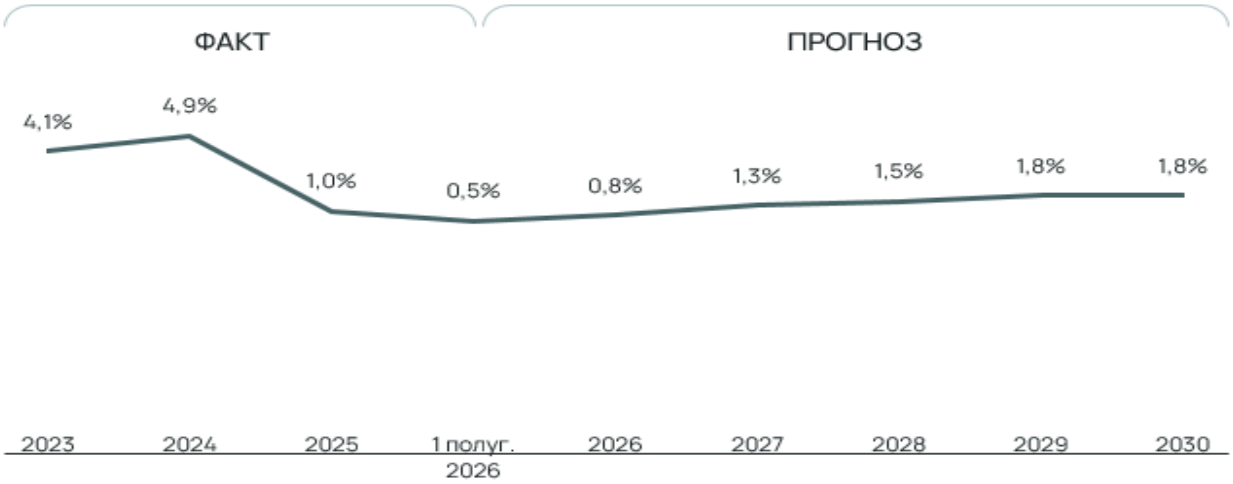
5.1.1. Реальный ВВП: фактическая динамика и прогноз

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

Консенсус-прогноз аналитиков на 2026-2027 гг. предполагает сохранение умеренных темпов роста ВВП на уровне 0,8-1,3%. Ожидается, что переход к мягкой монетарной политике будет постепенным и произойдет лишь по мере устойчивого снижения инфляции. На среднесрочном горизонте сохраняется комплекс сдерживающих факторов: охлаждение деловой активности, снижение корпоративных прибылей, волатильность цен на энергоносители и экспортные ограничения.

Оживление экономической активности ожидается не ранее 2028-2029 гг. Основными драйверами выступят внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный), сохранение бюджетных стимулов и постепенное восстановление кредитования. Предполагается, что к этому периоду российская экономика выйдет на стабильные темпы роста в пределах 1,5—1,8%, которые сохранятся и в дальнейшем.

Рисунок 5.1. Темп роста реального ВВП, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.2. Ключевая ставка

Ключевая ставка — один из инструментов ДКП Банка России. Если ключевая ставка снижается, снижаются ставки по кредитам и депозитам, а как следствие спрос на товары и услуги растет быстрее и поднимаются цены. Обратная ситуация происходит, когда ключевую ставку поднимают.

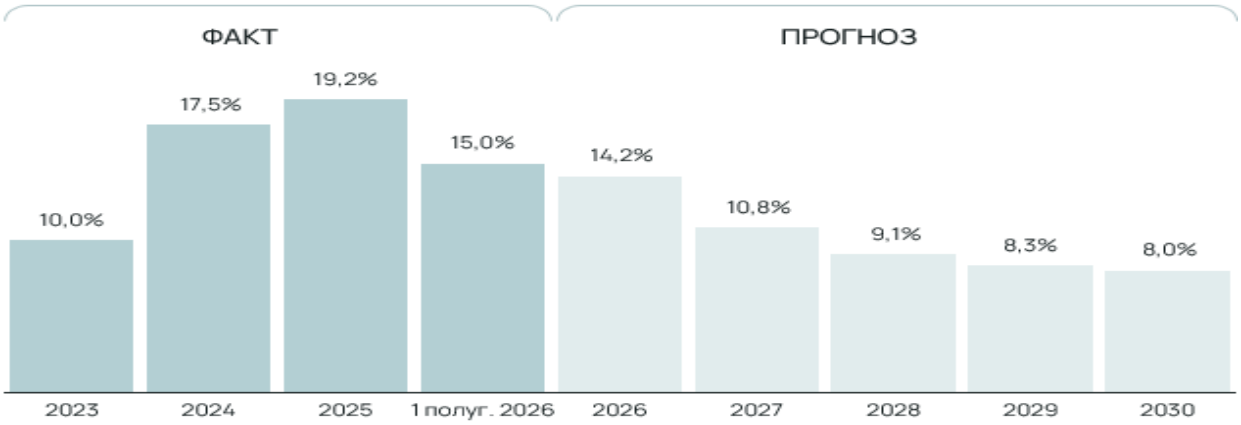
В течение 2024 г. Банк России последовательно повышал ключевую ставку с 16% до 21% в ответ на изменение макроэкономических показателей, в частности, на рост инфляции и инфляционных ожиданий, а также высокие темпы кредитования.

Замедление инфляционного давления позволило регулятору последовательно снижать ключевую ставку: с пиковых 21% в октябре 2024 года до 20% в июне 2025 года, затем до 18% в июле, 17% в сентябре, 16,5% в октябре, 16% в декабре 2025 года, а в 2026 году снижение продолжилось: в феврале до 15,5%, в марте до 15%, в апреле до 14,5%, в июне — до 14,25% и в июле до 14%. Значение 14% зафиксировалось в августе-сентябре 2026 г.

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

Прогноз ключевой ставки основывается на консенсус-прогнозах аналитических агентств. Среднегодовое значение на 2026 г. оценивается в 14,2%; на 2027 год — в 10,8%. Начиная с 2028 г., ожидается дальнейшее снижение среднегодового значения ключевой ставки с 9,1% до целевого уровня 8,0% к 2030 г.

Рисунок 5.2. Ключевая ставка Банка России, %



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.3. Инфляционные ожидания

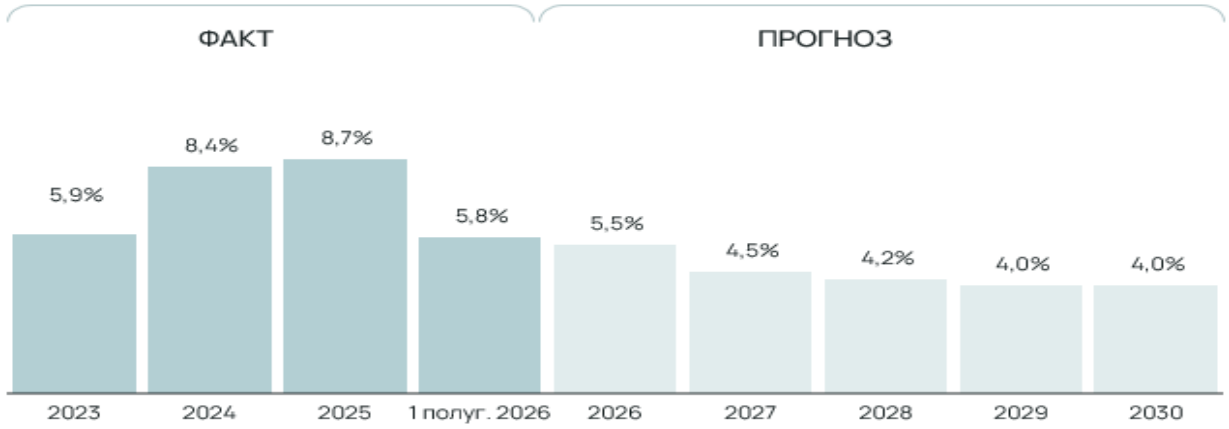
По официальным данным Росстата, инфляция по итогам 2024 г. составила 8,4%, что более чем в два раза превышает цель по инфляции. Признаков замедления инфляции по состоянию на конец 2024 г. не наблюдалось, а наоборот, темпы роста цен в конце 2024 г. ускорились на фоне резкого ослабления рубля.

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

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

Прогноз годовых темпов прироста ИПЦ, согласно актуальным публикациям, варьируется в диапазоне 5,4–5,6% на 2026 г., 4,0–5,1% на 2027 г. и 4,0–4,7 на 2028 г. С 2029 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4,0%, что соответствует целевому уровню Банка России.

Рисунок 5.3. Темп инфляции рубля, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.4. Обменные курсы валют

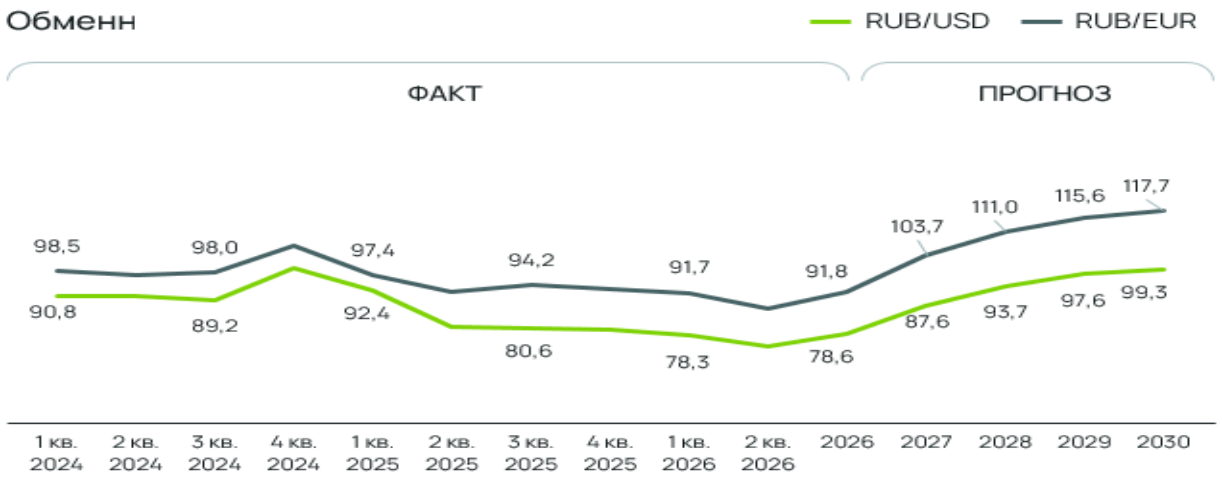
В середине 2024 г. ключевым событием на валютном рынке стало введение санкций против биржевой инфраструктуры, организованные торги долларом США и евро прекратились. Официальные курсы валют к рублю ЦБ начал устанавливать на основе сделок на внебиржевом валютном рынке. В результате курс доллара к концу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

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

Главными факторами для рубля являются развитие геополитической ситуации, соотношение между экспортом и импортом и динамика потоков капитала. Поскольку внешние условия остаются неблагоприятными, эксперты не ожидают дальнейшее укрепление рубля.

Среднегодовой курс доллара на 2026 г. может составить 78,6 рублей, а в 2027-2028 гг. — 87,6 и 93,7 рублей за доллар соответственно. В долгосрочном периоде прогноз строился исходя из условий отсутствия дополнительных внешних шоков и из ожидания ослабления номинального курса в соответствии с разницей в уровнях инфляции в России и за рубежом.

Рисунок 5.4. Обменные курсы, RUB/USD и RUB/EUR



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

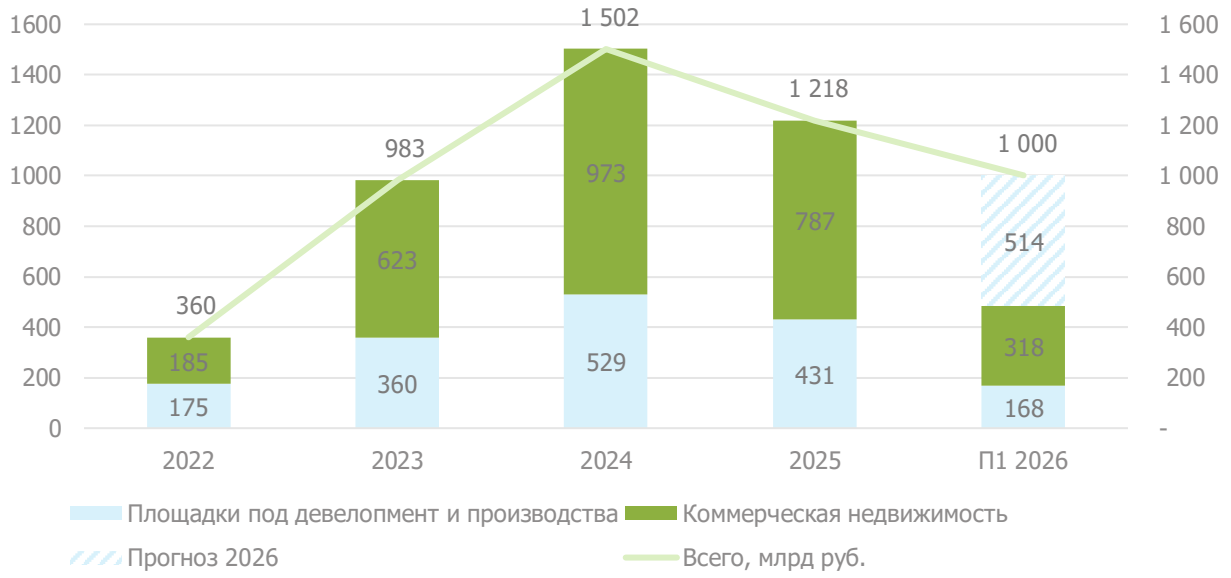
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I полугодия 2026 г.[14]

5.2.1. Основные положения

По данным Nikoliers

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам полугодия составил 318,5 млрд руб., что на 8,9% ниже показателя аналогичного периода 2025 г. Основной объем обеспечили классические инвестиционные сделки — 73% против 27% под собственные нужды компаний.

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



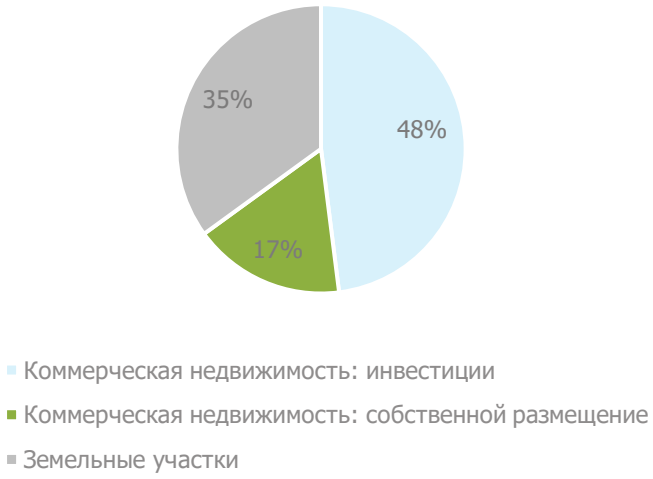
Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Общий объем стрессовых приобретений коммерческой недвижимости (продажа через аукционы, реализация имущества для погашения кредитных обязательств, а также выкуп конфискованных активов) за январь июнь 2026 г. составил 30,3 млрд руб., что в 5,8 раз меньше, чем в прошлом году, когда высокий объем был сформирован обратным выкупом активов KR Properties у Росимущества.

В приобретение земельных участков и девелоперских проектов России по итогам I полугодия 2026 г. было инвестировано 168,1 млрд руб., что на 17,3% менее показателя аналогичного периода прошлого года. Основной объем (88%) инвестиций в приобретение площадок под девелопмент традиционно направлен на потенциальное жилое строительство.

[14] https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/; https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-moskvy-predvaritelnye-itogi-i-polugodiya-2026/; https://www.cmwp.ru/analytics/marketbeat-2-kv-2026/; https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-1p-2026/; https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026

Рисунок 5.6. Структура инвестиционных сделок



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

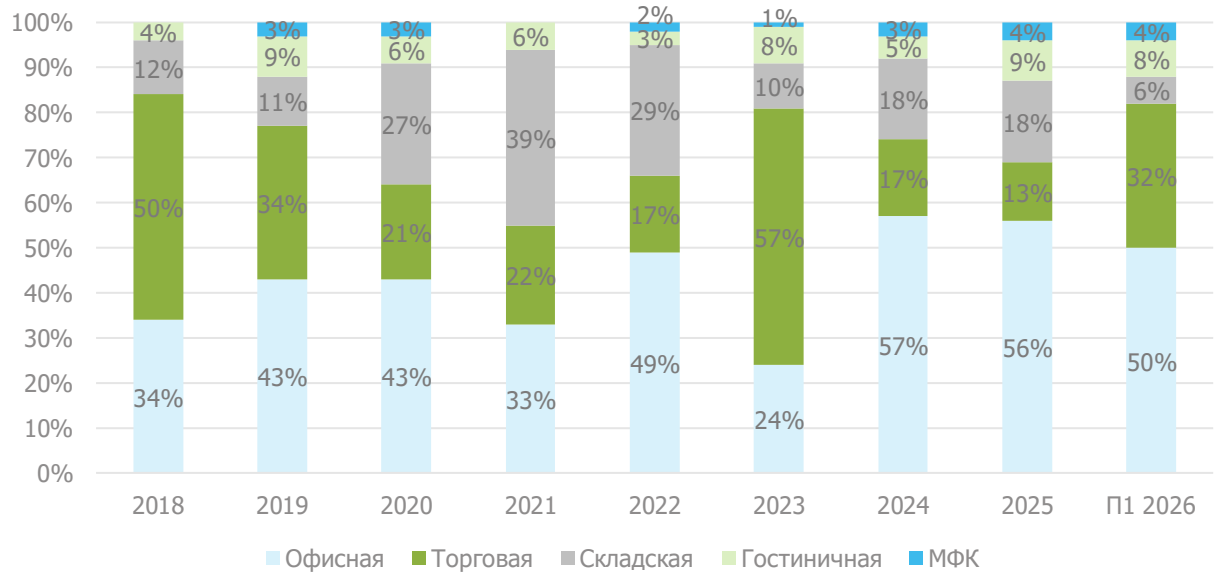
За I полугодие 2026 г. было зафиксировано 90 крупных сделок с коммерческой недвижимостью площадью 1,7 млн кв. м, общая сумма составила 318,5 млрд руб. (-8,9% год к году).

Лидерство по объему вложений в коммерческую недвижимость сохранили частные инвесторы, обеспечив 52% в структуре сделок, или 166,5 млрд руб. На втором месте — корпоративный сектор: 19% (59,5 млрд руб.), на третьем — банковские структуры: 10% (32,9 млрд руб.). Высокую активность сохраняют ЗПИФы, обеспечившие 9% (28,6 млрд руб.) инвестиций.

Сумма инвестиций отдельно по итогам II квартала 2026 г. (158,7 млрд руб.) сопоставима (-1%) с аналогичным периодом 2025 г., при этом в III квартале ожидается закрытие ряда крупных сделок со складкой и офисной недвижимостью, что значительно увеличит объем.

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость за последние 12 месяцев составил 0,52% от актуальной широкой денежной массы РФ (145,7 трлн руб.). Показатель заметно менялся в последние годы: минимальное значение зафиксировано I кв. 2022 г. (0,13%). Затем под влиянием геополитических и макроэкономических факторов доля выросла до 0,81% к I кв. 2025 г. Далее наблюдается коррекция показателя на фоне постепенной стабилизации рынка.

Рисунок 5.7. Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Первое место по объему инвестиций заняла офисная недвижимость. Замедление динамики носит временный характер и в том числе, связано с удлинением цикла согласования сделок. При этом спрос остается избирательным: ключевыми критериями для инвесторов по-прежнему выступают качество актива, локация, прозрачная операционная история и устойчивый денежный поток.

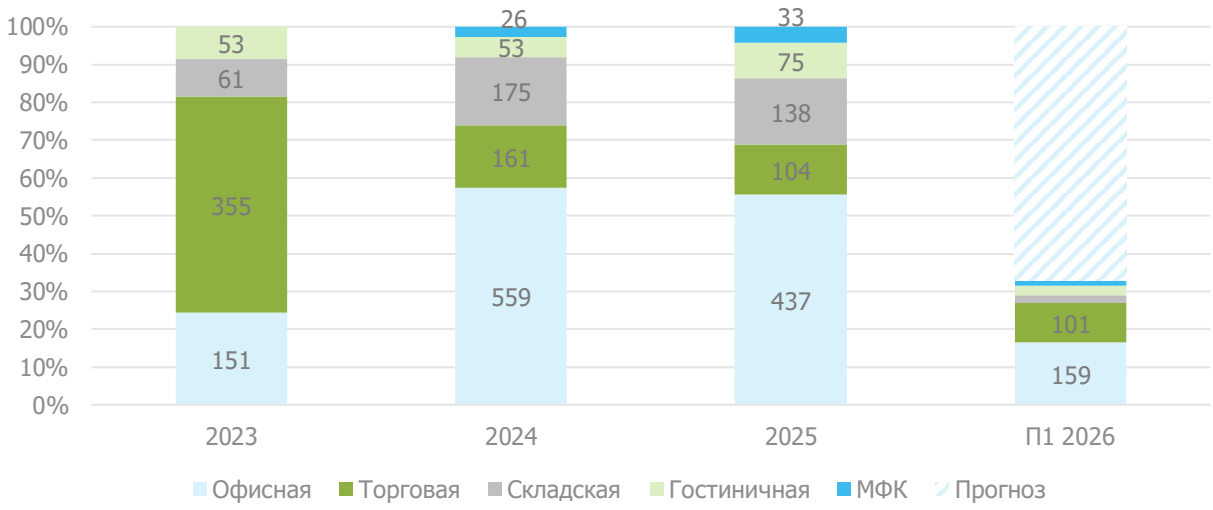
Второе место за торговой недвижимостью, где сумма вложений выросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в 2,1 раза —до 101,5 млрд руб.; при этом основной объем был сформирован в I квартале сделкой с ТЦ "Метрополис" (205 тыс. кв. м).

Третье место заняла гостиничная недвижимость: по результатам I полугодия 2026 г. объем инвестиций в гостиницы составил 24,7 млрд руб. (рост в 2,3 раза год к году). Всего было приобретено девять гостиничных объектов суммарной площадью 146 тыс. кв. м, при этом пять из них реализованы по результатам тендеров. 81% инвестиций в гостиницы за полугодие обеспечили частные инвесторы.

В складскую недвижимость за полугодие было инвестировано 20,4 млрд руб. (-60,7% год к году). Лидерство в объеме инвестиций за I полугодие 2026 г. в складскую недвижимость сохранили ЗПИФы — 84% в общем объеме сделок.

Многофункциональные комплексы обеспечили 13,2 млрд руб. инвестиций (+27,8% год к году), при этом основная часть вложений приходится на объекты в Санкт-Петербурге.

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

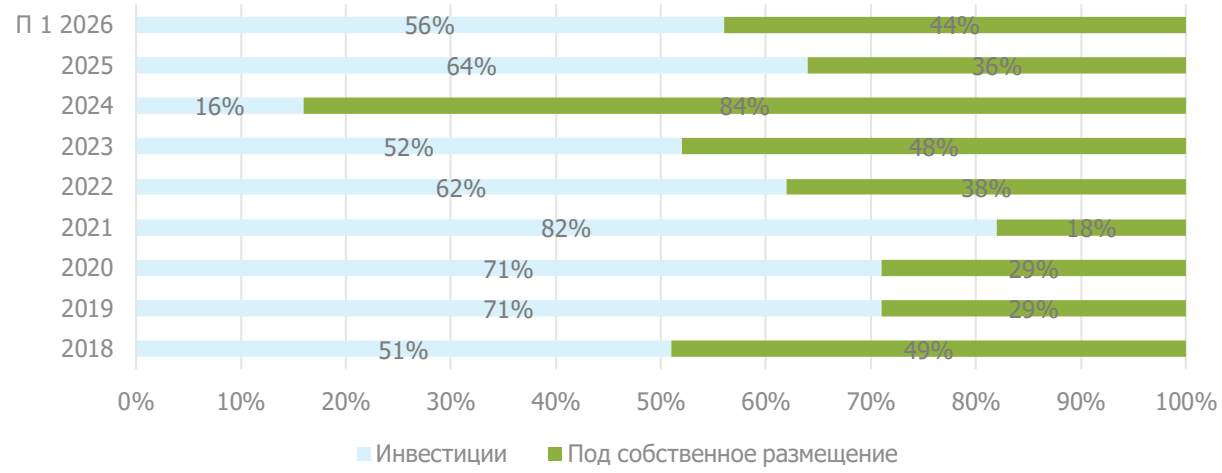


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Офисная недвижимость

Офисные сделки, направленные на получение арендного дохода, составили 56% против 44% под собственные нужды компаний. Ключевыми классическими инвестиционными сделками полугодия стали реализация Группой ВТБ группе профессиональных инвесторов бизнес-центров "Север" и Dubinin'Sky суммарной площадью около 183 тыс. кв. м в составе портфеля ГК "Галс Девелопмент", продажа KR Plus БЦ "Авиатор" (10 тыс. кв. м) компании Upside Development, а также переход к фонду под управлением "Вим Сбережения" БЦ "Кубик" в Красногорске (26 тыс. кв. м), консультантом которой выступила Nikoliers.

Рисунок 5.9. Структура инвестиционных сделок

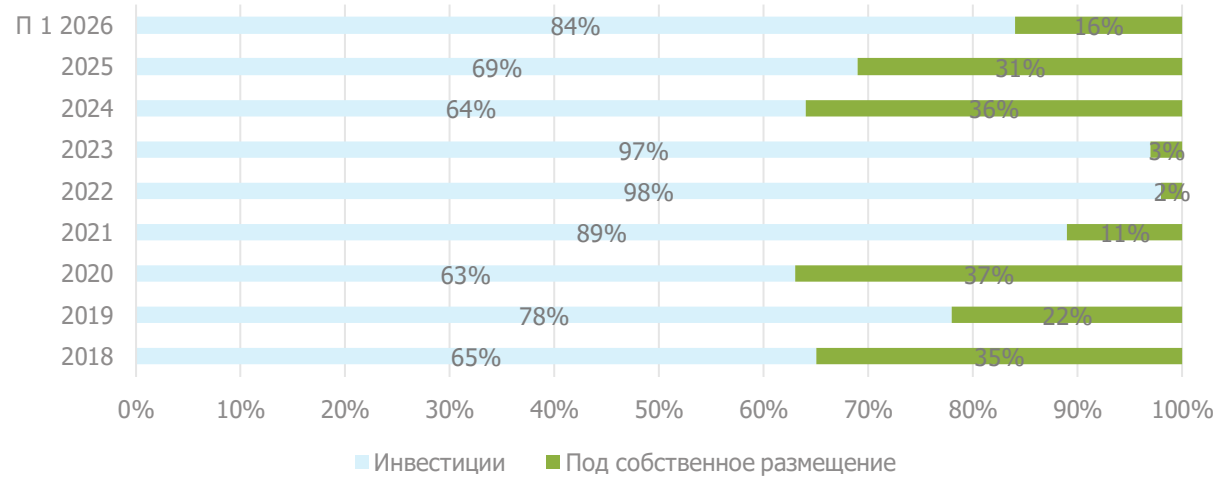


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Складская недвижимость

С целью получения арендного дохода фиксируется 84% объема инвестиций в складскую недвижимость против 16% под нужды компаний. По итогам полугодия 93% складских инвестиций было направлено в регионы России за счет приобретения в I квартале ЗПИФ УК "Современные фонды недвижимости" 186 тыс. кв. м в логистическом парке "Центр агротехнологий" недалеко от Уфы. В то же время стоит учесть и более долгосрочный тренд: за счет активного пополнения складского предложения в регионах появляется все больше качественных объектов, что отражается и в структуре сделок —доля Московского региона в общем объеме складских инвестиционных сделок постепенно снижается.

Рисунок 5.10. Структура инвестиционных сделок



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

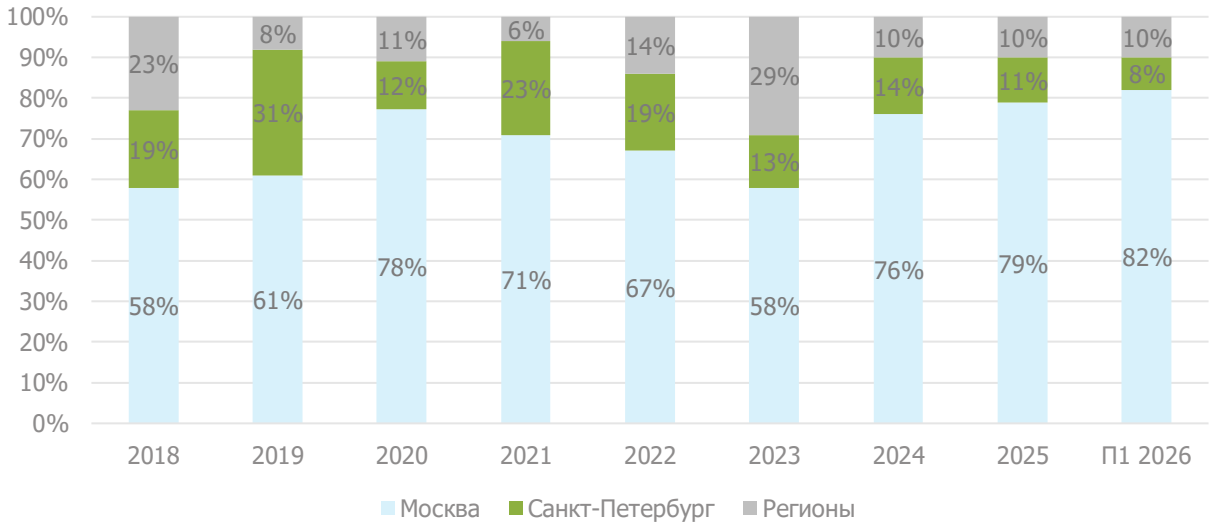
Несмотря на меньшую динамику к I полугодию 2025 г. интерес к сегменту по-прежнему высок: на финальной стадии ряд крупных транзакций, в том числе закрытие сделки по покупке бывших активов RavenRussia, что существенно увеличит долю складов в общем объеме инвестиций России.

Структура сделок по географическому признаку

По итогам I полугодия 2,9% инвестиций в коммерческую недвижимость были сформированы иностранными продавцами (по источнику капитала); по итогам 2025 г. показатель соответствовал 11,2%.

Иностранные покупатели (по источнику капитала) обеспечили 1,2% объема: было зафиксировано две сделки в Санкт-Петербурге. За 2025 г. показатель составлял 1,5%.

Рисунок 5.11. Структура денежного объема сделок по географическому признаку



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

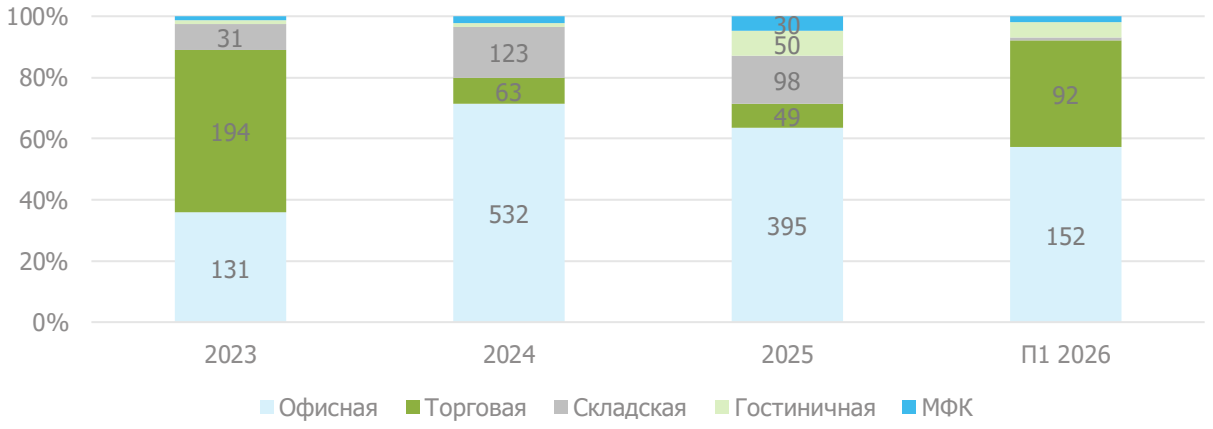
Динамика по регионам: в Москве (264 млрд руб.) коррекция составила -13,8% год к году, в Санкт-Петербурге (24 млрд руб.) —минус 7%, а в других регионах (30 млрд руб.) отмечен рост на 76,1%.

В структуре региональных сделок 56,4% (14,1 млрд руб., +123% год к году) за складской недвижимостью преимущественно за счет сделки УК "Современные фонды недвижимости" (186 тыс. кв. м недалеко от Уфы).Торговая недвижимость обеспечила 32,3% инвестиций (9,8 млрд руб., +136% год к году), ключевая сделка —приобретение ПО "Металлист" торгового центра "Аура" (120 тыс. кв. м) в Ярославле. Гостиничная недвижимость сформировала 11,4% (3,4 млрд, -14% год к году) регионального объема, при этом ТОП-2 сделки прошли в рамках тендеров по продаже, ранее изъятых в пользу государства активов: санаторий "Лазаревское" (1 тыс. кв. м) в Сочи и отель Radisson Blu (19,4 тыс. кв. м) в Челябинске приобрели частные инвесторы.

Коммерческая недвижимость, г. Москва

В I полугодии 2026 г. в коммерческую недвижимость Москвы и области было инвестировано 264,1 млрд руб. (-13,8% год к году). За период было зафиксировано 65 крупных сделок суммарной площадью 1,2 млн кв. м. Основной объем обеспечили классические инвестиционные сделки — 71% (186,7 млрд руб., -12,9% год к году) против 29% (77,5 млрд руб., -15,9% год к году) под собственные нужды компаний.

Рисунок 5.12. Динамика инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

57% инвестиций приходится на офисы (151,6 млрд руб., 33% год к году), включая бизнес-центры в составе активов ГК "Галс Девелопмент".

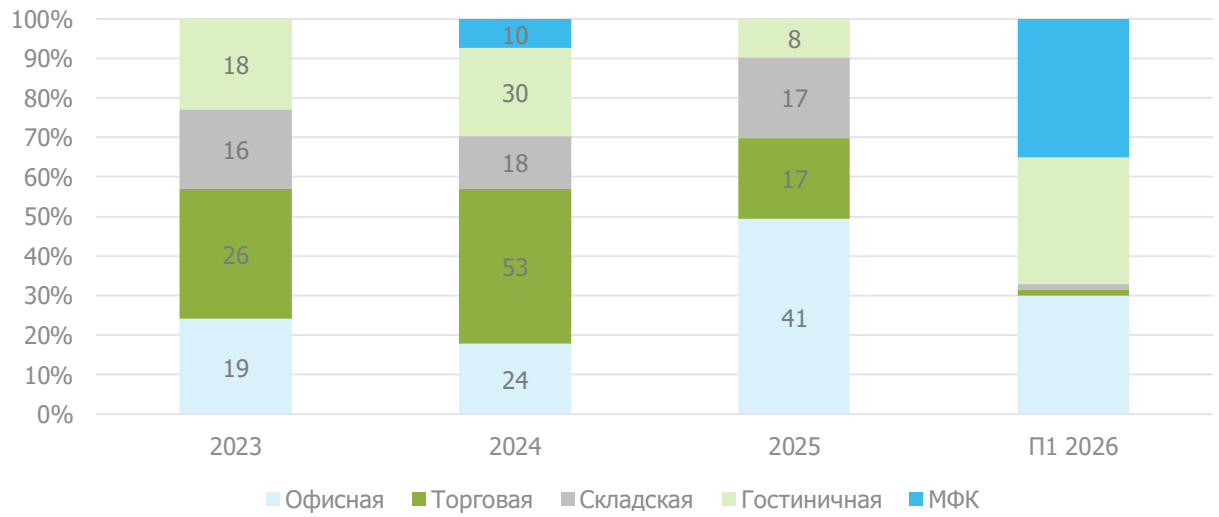
Объем вложений в торговую недвижимость вырос в 2,7 раза в сравнении с I полугодием 2025 г. и обеспечил 35% инвестиций (91,7 млрд руб.). Одной из крупнейших сделок второго квартала стала продажа структурой Сбербанка 15% компании "Эдисонэнерго", которая занимается перестройкой старых советских кинотеатров в Москве в районные торговые центры "Место встречи". В дальнейшем 26 торговых комплексов суммарной площадью 373 тыс. кв. м были внесены в ЗПИФ, а с июня квалифицированные частные инвесторы получили возможность приобретать паи на Московской бирже.

Третье место по объему инвестиций полугодия заняли гостиницы – 5% сделок, или 13,6 млрд руб. (рост в 3 раза год к году). Инвестиции в МФК (4,8 млрд руб., -44% год к году) и складскую недвижимость (2,4 млрд руб., -93% год к году) обеспечили только 3% инвестиций полугодия, однако это временное затишье: в стадии закрытия в III квартале ряд крупных сделок.

Коммерческая недвижимость, г. Санкт-Петербург

За I полугодие 2026 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга и Ленинградской области составил 24 млрд руб. (-7% год к году). За период зафиксировано 18 крупных сделок суммарной площадью 164 тыс. кв. м. Классические инвестиционные сделки обеспечили 71% объема против 29% под собственные нужды.

Рисунок 5.13. Динамика инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Многофункциональная недвижимость по итогам полугодия удержала лидерство — 35% в общем объеме, или 8,4 млрд руб. (рост в 11,3 раза год к году). ТОП-3 сделки полугодия в сегменте: приобретение здания Канатного цеха (22 тыс. кв. м) НИУ "Высшая школа экономики" у ЗПИФ под управлением УК "Балтинвест", покупка частным инвестором у Orange Group здания на ул. Марата, 6 (6,8 тыс. кв. м), переход здания Главпочтамта (13,7 тыс. кв. м) от "Почты России" к структурам ЭМХО в рамках аукциона.

Высокая активность отмечена в гостиничном сегменте – 32% инвестиций, или 7,7 млрд руб. (рост в 3,4 раза год к году), а также в офисах – 30% инвестиций, или 7,2 млрд руб. (рост в 2,8 раза год к году). Крупнейшей сделкой стало приобретение Группой ЛСР у частных инвесторов 5* отеля "Domina Пулково". Торговая и складская недвижимость обеспечили 3% инвестиций.

По данным CORE.XP

Итоги I полугодия 2026 года показывают, что рынок инвестиций в недвижимость остается активным, но становится более избирательным. Активность сохраняется, однако концентрируется вокруг крупных сделок, тогда как массовый спрос смещается в сегменты с более доступным порогом входа.

Инвесторы оценивают не столько сегмент как таковой, сколько качество конкретного актива: устойчивость денежного потока, надежность арендаторов, ликвидность локации, потенциал

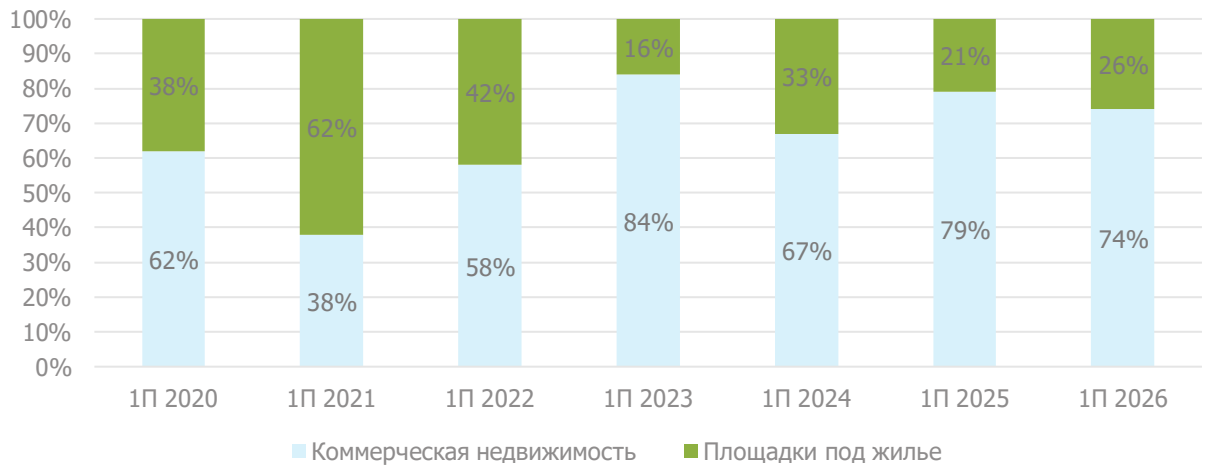
управления и перспективы будущего выхода из проекта. На фоне высокой стоимости финансирования рынок становится менее универсальным: крупный капитал выбирает не "сегменты роста", а конкретные активы, способные сохранять стоимость и генерировать доход даже в более сложной макроэкономической среде.

Общий объем инвестиций в недвижимость России по итогам I полугодия 2026 г. составил 403,7 млрд руб., что на 2% ниже показателя аналогичного периода 2025 года (423,8 млрд руб.). Без учета сделки по покупке изъятых активов складского девелопера Raven Russia объем вложений снизился на 14%.

Инвестиции в коммерческую недвижимость составили 296,9 млрд руб. (-9% к I полугодию 2025 года), в площадки под жилье — 106,8 млрд руб. (+22%). Количество сделок с коммерческой недвижимостью выросло на 21% при снижении среднего размера чека на 27% (с 1,5 до 1,1 млрд руб.). Впервые с 2025 года отмечается рост вложений в жилую недвижимость: средний размер чека в жилье вырос на 56% (с 1,8 до 2,8 млрд руб.) при сокращении числа сделок на 23%.

Сопоставимый с прошлым годом результат во многом сформирован за счет нескольких крупных сделок с бюджетом свыше 10 млрд руб.: несмотря на двукратное сокращение количества таких сделок, их средний чек вырос в 1,8 раза. Вложений со стороны иностранных инвесторов в январе-июне 2026 г. не было, что продолжает тренд последних лет на доминирование российского капитала в структуре инвестиций.

Рисунок 5.14. Структура инвестиций в недвижимость России по типу актива



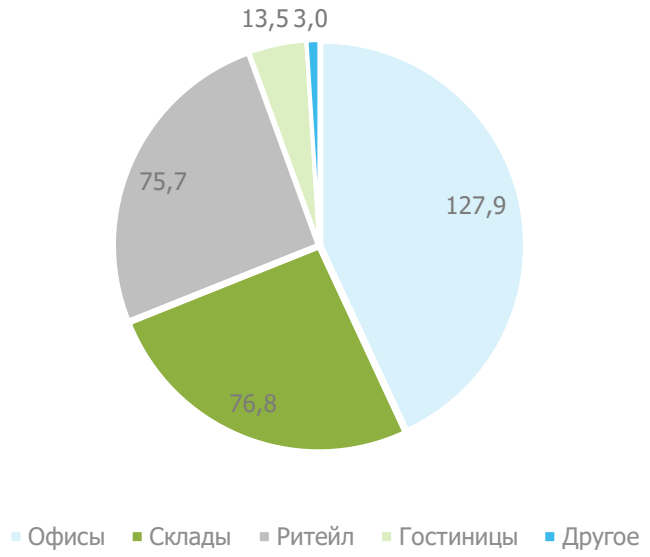
Источник: https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-1p-2026/

Доля коммерческой недвижимости в общем объеме вложений в I полугодии 2026 г. составила 74%, площадок под жилье — 26%. В I полугодии 2025 г. соотношение было сопоставимым: 79% и 21% соответственно. Порядка 95% (101 млрд руб.) вложений в жилье пришлось на площадки под девелопмент и проекты, 5% — на уже готовые жилые здания.

Лидером по объему вложений в коммерческую недвижимость остается офисный сегмент — 127,9 млрд руб., или 43% вложений в коммерческую недвижимость (-14% г/г). Несмотря на два года снижения подряд, объем вложений в офисы на 18% выше среднегодового уровня инвестиций в сегмент за последние пять лет — в частности, за счет сохранения активности продаж офисов блоками и этажами. На покупку блоками/этажами в I полугодии 2026 г. пришлось 41% (52 млрд руб.) инвестиций против 15% годом ранее.

Объем вложений в производственно-складскую недвижимость составил 76,8 млрд руб. (-26% г/г), при этом более половины вложений (61%) пришлось на одну крупную сделку — покупку активов Raven Russia. Инвестиции в торговую недвижимость выросли на 57% г/г, до 75,7 млрд руб., благодаря закрытию ряда крупных сделок, включая приобретение ТРЦ "Метрополис", "Гудзон" и "Тройка"; 88% сделок по покупке торговых объектов пришлось на Москву, 12% — на регионы. Объем инвестиций в гостиничный сегмент снизился до 13,5 млрд руб. (-30% г/г).

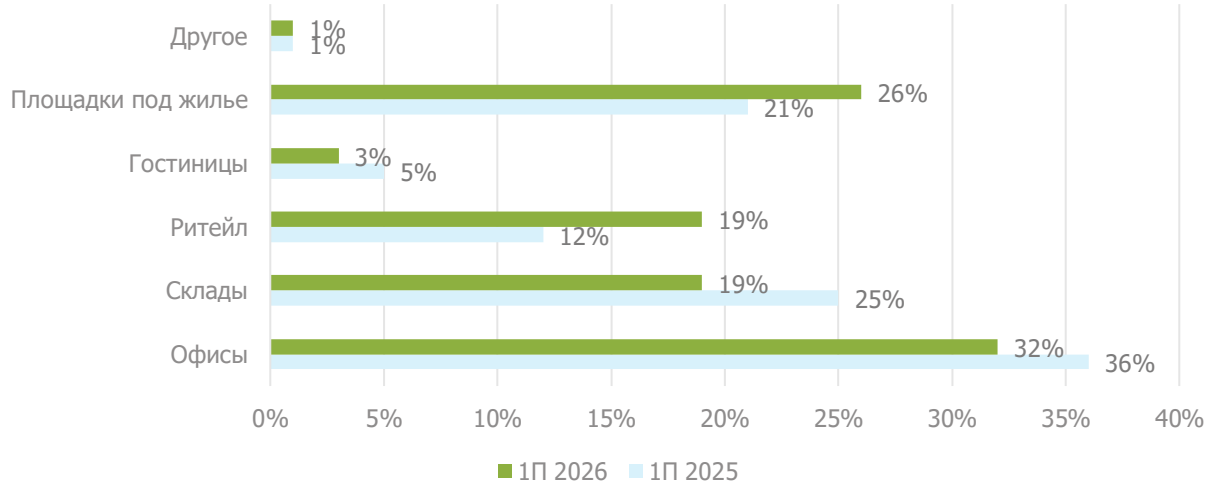
Рисунок 5.15. Структура вложений в коммерческую недвижимость по сегментам в I полугодии 2026 г., млрд руб.



Источник: https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-1p-2026/

В структуре вложений в коммерческую недвижимость по итогам I полугодия 2026 г. на офисы пришлось 43%, на склады — 26%, на ритейл — 26%, на гостиницы — 5%, на прочие объекты — 1%.

Рисунок 5.16. Структура инвестиций в недвижимость России по сегментам, % от общего объема вложений

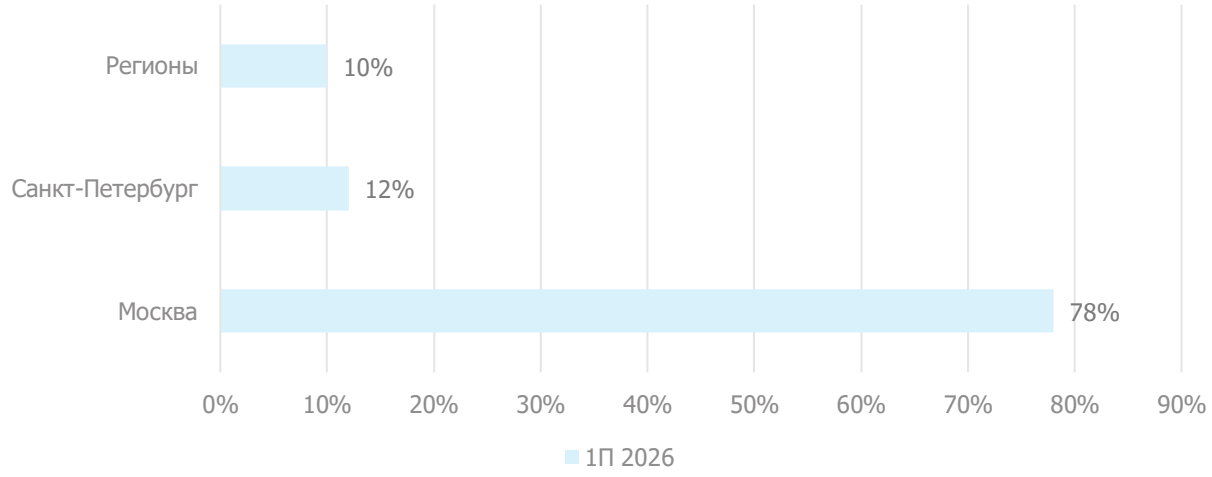


Источник: https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-1p-2026/

В структуре общего объема инвестиций в недвижимость доля офисов снизилась с 36% до 32%, складов — с 25% до 19%, гостиниц — с 5% до 3%. Одновременно выросла доля ритейла — с 12% до 19% и площадок под жилье — с 21% до 26%.

В гостиничном сегменте ключевой особенностью первого полугодия стало перераспределение инвестиционной активности между крупнейшими рынками: доля столицы сократилась с 93% до 3%, тогда как доля Санкт-Петербурга выросла с 6% до 60% за счет ряда крупных сделок. При этом фокус сместился с новых проектов на действующие отели — их доля выросла с 52% до 71%.

Рисунок 5.17. Структура инвестиций в недвижимость России по регионам в I полугодии 2026 г., % от общего объема вложений

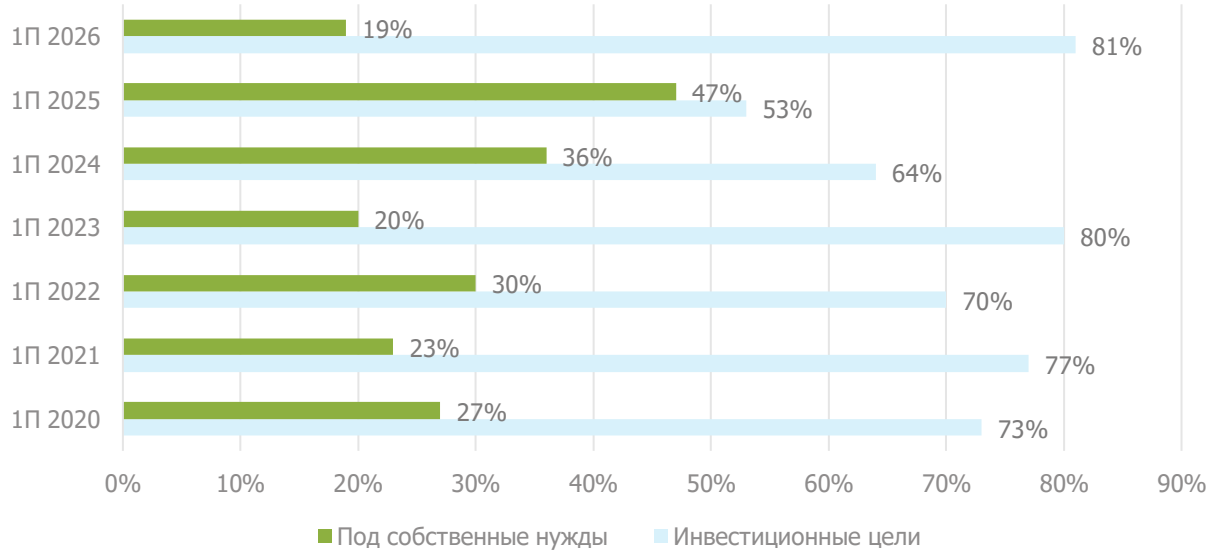


Источник: https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-1p-2026/

В Москве и Санкт-Петербурге сконцентрирован 91% инвестиций в недвижимость России. На Москву пришлось 316 млрд руб., или 78% общего объема (-9% г/г), на Санкт-Петербург — 47 млрд руб., или 12% (+64% г/г), на прочие регионы — 41 млрд руб., или 10% (+6% г/г).

Помимо Москвы и Санкт-Петербурга, заметные доли вложений пришлись на Ярославль, Симферополь и Новосибирск — по 2% от общего объема инвестиций; на Владивосток пришелся 1%, доля остальных городов не превышает 1%.

Рисунок 5.18. Структура вложений в коммерческую недвижимость по целям приобретения, % от объема вложений



Источник: https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-1p-2026/

Доля вложений с инвестиционными целями выросла в I полугодии 2026 г. до 81% против 53% годом ранее, что обусловлено отсутствием крупных сделок под собственные нужды и ростом приобретения розничных офисов; доля покупок под собственные нужды сократилась до 19%. По типам покупателей доля частных организаций составила 89%, на компании с государственным участием пришлось 11%. По стадии готовности доля вложений в готовую недвижимость выросла до 65% (+15 п.п.), в девелопмент — снизилась до 35% (-15 п.п.). CORE.XP прогнозирует годовой объем инвестиций в недвижимость в 2026 году на уровне 800-900 млрд руб. (-15-25% относительно 2025 года).

По данным IBC Real Estate

Основные тенденции по итогам I полугодия 2026 года:

- Отложенный спрос инвесторов сохраняется. Высокая ключевая ставка сдерживает часть инвесторов, формируя отложенный спрос на рынке недвижимости.
- Крупные портфельные сделки определяют динамику рынка. Продажа портфеля ГК "Галс-Девелопмент" и портфеля из 26 торговых центров "Место встречи" компанией ADG Group сформировали около 40% совокупного объема вложений за отчетный период.
- Фокус инвесторов на качестве активов. Инвесторы отдают приоритет качественным активам с устойчивым денежным потоком, а также завершается фаза продаж объектов иностранными компаниями.

Совокупный объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России по итогам I полугодия 2026 г. составил 373 млрд руб., что на 12% ниже показателя аналогичного периода 2025 года. Несмотря на снижение объема вложений относительно рекордных показателей I полугодий 2 023-2025 годов, рынок сохраняет высокую инвестиционную активность: объем вложений по итогам января-июня 2026 года более чем в 2 раза превысил результаты I полугодий с 2000 по 2022 год. Прогноз IBC Real Estate по объему инвестиционных сделок на 2026 год — 850-900 млрд руб.

Таблица 5.2. Инвестиции в недвижимость по итогам I полугодия 2026 г., млрд руб.

Параметр	Россия	Москва
Объем инвестиционных сделок, млрд руб.	373	286
Офисная недвижимость, млрд руб.	56	48
Жилая недвижимость, млрд руб.	83	48
Складская недвижимость, млрд руб.	38	20
Торговая недвижимость, млрд руб.	68	59
Гостиничная недвижимость, млрд руб.	11	2
МФК, млрд руб.	117	109

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/

Жилая недвижимость

В I полугодии 2026 года девелоперы приобрели более 230 га земельных участков для строительства свыше 2 млн кв. м жилья. Крупные игроки продолжают наращивать земельные банки, тогда как структура сделок смещается в сторону менее подготовленных площадок. Всего за период было заключено 35 сделок против 37 годом ранее, при этом доля участков с готовой разрешительной документацией снизилась с 60% до 40%. Это отражает как сокращение предложения наиболее подготовленных земельных активов, так и ценовую недоступность таких участков для части игроков.

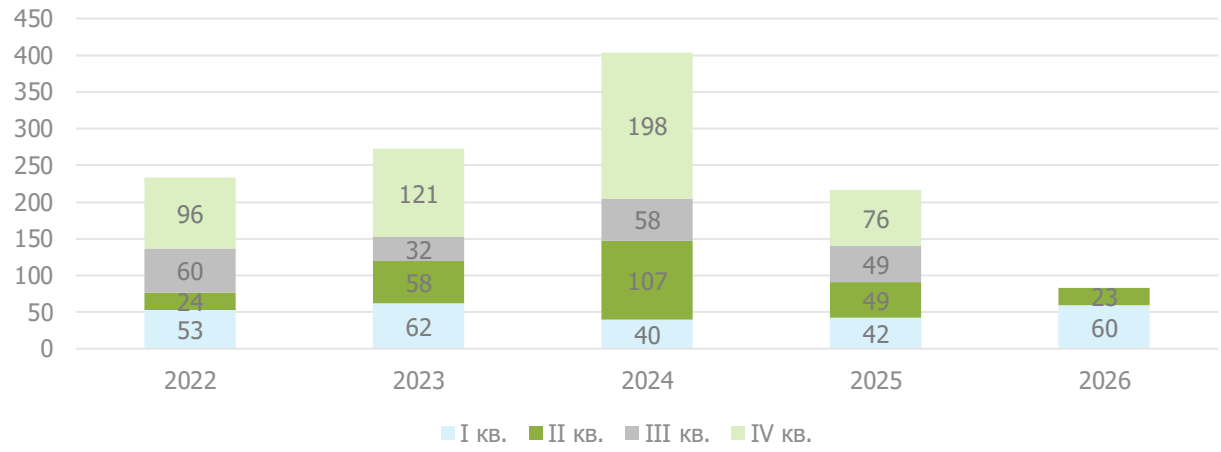
Таблица 5.3. Крупнейшие сделки I полугодия 2026 г. (жилая недвижимость)

Наименование	Площадь, га	Стоимость, млрд руб.
Первая образцовая типография (Москва)	1,8	12-14
Проект ЖК Донские легенды (Ростов-на-Дону)	90	7-9
ЗУ на ул. Тимура Фрунзе (Москва)	0,5	7,5-8,5

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/

Объем жилой недвижимости в составе розничных ЗПИФ превысил 1 млн кв. м, увеличившись более чем на 600 тыс. кв. м за год. Сегодня 17 из 78 розничных фондов инвестируют в жилой сегмент, преимущественно в проекты на стадии строительства в Московском регионе. Расширение присутствия жилой недвижимости в составе розничных фондов отражает растущий интерес частных инвесторов к коллективным инвестициям в девелопмент.

Рисунок 5.19. Динамика объема инвестиционных сделок в жилой недвижимости, млрд руб. (2026 г. — I полугодие)



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/

Офисная недвижимость

Девелоперская активность в сегменте сохраняется на высоком уровне. Рынок продолжает активно пополняться новыми проектами, значительная часть которых реализуется на продажу блоками и в рамках программы МПТ. По итогам I полугодия 2026 года в Москве введено 583 тыс. кв. м офисной недвижимости. До конца года ожидается ввод еще 282 тыс. кв. м, что в совокупности может приблизить годовой результат к рекордному уровню 2015 года (896 тыс. кв. м).

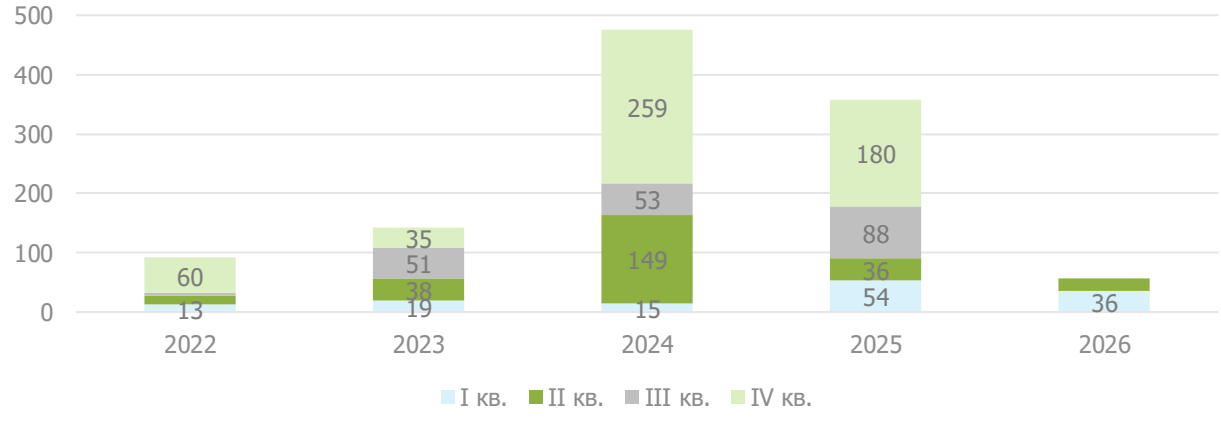
Таблица 5.4. Крупнейшие сделки I полугодия 2026 г. (офисная недвижимость)

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
STONE Ходынка 1 (Москва)	9	4,6-5,1
Лесная 6 (Москва)	14	4,5-5
Дом Парк культуры (Москва)	7	конфиденциально

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/

Основной объем вложений в сегменте пришелся на приобретение офисов под собственные нужды — около 70%. Ключевыми покупателями стали девелоперские, производственные и ритейл-компании, приобретавшие качественные бизнес-центры классов А и В+. Инвестиционные сделки преимущественно структурировались через ЗПИФ, в рамках таких сделок было приобретено 5 бизнес-центров.

Рисунок 5.20. Динамика объема инвестиционных сделок в офисной недвижимости, млрд руб. (2026 г. — I полугодие)



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/

Несмотря на общий тренд на снижение объемов продаж, офисные блоки в проектах, реализуемых ведущими профильными игроками, демонстрируют более высокие темпы продаж даже в высококонкурентных локациях ввиду высокого качества продукта и развитой экосистемы девелопера.

Складская недвижимость

В I полугодии 2026 года введено 2,7 млн кв. м складской недвижимости. Темпы ввода оказались ниже прошлогодних (-10% г/г), однако девелоперская активность сохраняется на высоком уровне. Основным драйвером выступают проекты, стартовавшие в 2024 году на фоне повышенного спроса и высоких ставок аренды.

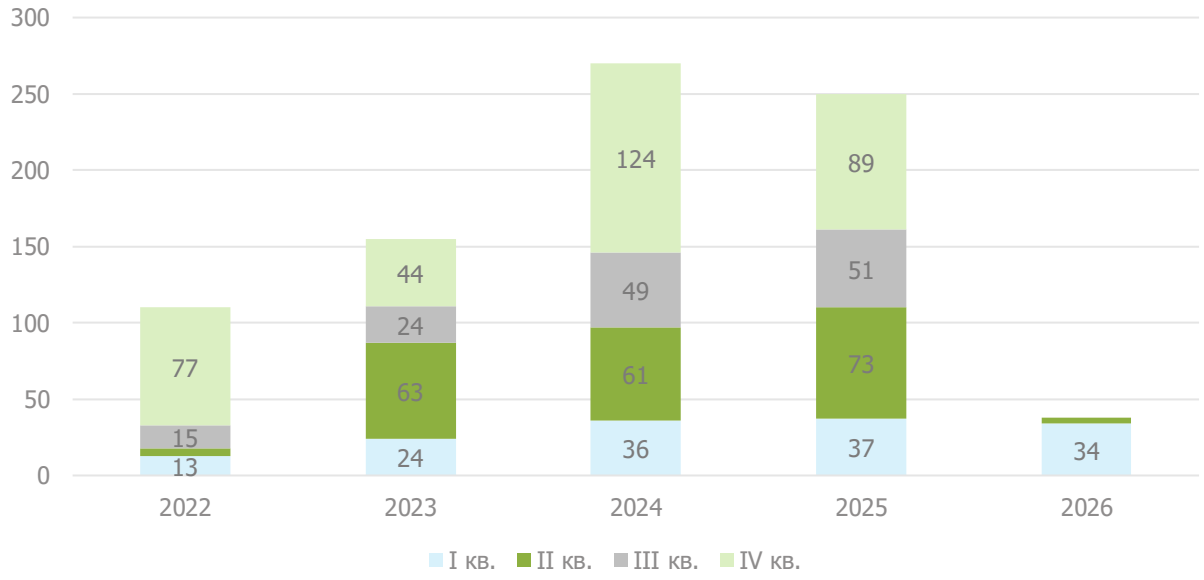
Таблица 5.5. Крупнейшие сделки I полугодия 2026 г. (складская недвижимость)

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
ЛП Центр агротехнологий (Уфа)	187	15-16
ЦОД Домодедово (Московская область)	7	6-7
DCL Бяконтово (Московская область)	43	4,3-4,7

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/

Объем инвестиций в сегмент сократился более чем в 2 раза. При этом около 40% совокупного объема пришлось на одну сделку с УК "Современные фонды недвижимости" в логопарке "Центр агротехнологий" недалеко от Уфы. Снижение активности связано с изменением рыночной конъюнктуры: после периода роста ставки аренды снижаются, а доля свободных площадей постепенно увеличивается. Интерес со стороны крупных фондов к складской недвижимости сохраняется, однако становится более выборочным.

Рисунок 5.21. Динамика объема инвестиционных сделок в складской недвижимости, млрд руб. (2026 г. — I полугодие)



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/

В сегменте light industrial приобретения в инвестиционных целях в основном осуществляются УК ЗПИФ. Такие сделки носят стратегический характер: площади приобретаются на стадии строительства с расчетом на их реализацию к моменту ввода объекта в эксплуатацию и получение дохода за счет роста стоимости актива.

Торговая недвижимость

Итоги I полугодия 2026 года подтверждают низкие темпы девелопмента в сегменте: за 6 месяцев в России открылось в 3 раза меньше ТЦ, чем годом ранее. Объем ввода по итогам года ожидается на уровне 358 тыс. кв. м (-45% г/г). При этом сохраняются высокие риски переноса сроков реализации текущих проектов.

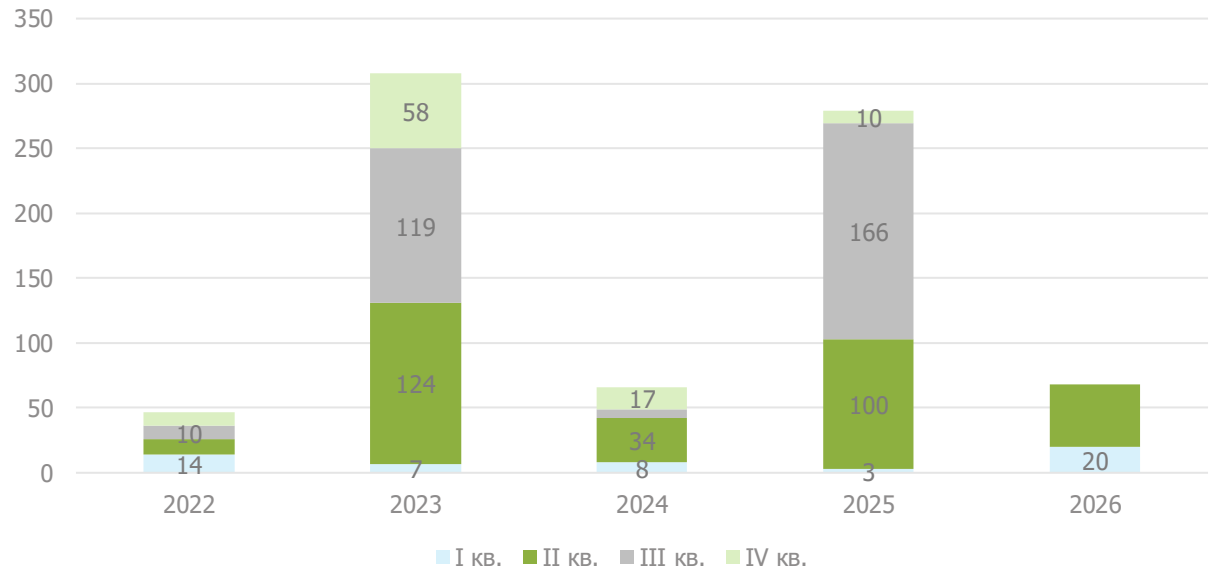
Таблица 5.6. Крупнейшие сделки I полугодия 2026 г. (торговая недвижимость)

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
26 ТЦ "Место встречи" (Москва)	374	конфиденциально
Аура (Ярославль)	120	8-9
Тройка (Москва)	144	6-7

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/

По итогам I полугодия 2026 года на рынке торговой недвижимости было заключено 10 сделок. Ключевым событием периода стала реализация портфеля из 26 ТЦ "Место встречи" в розничный ЗПИФ. Дополнительным драйвером инвестиционной активности стала продажа торговых объектов со стороны непрофильных собственников, включая девелоперские компании, сфокусированные на жилищном строительстве, среди которых "ПИК", "Основа", "Эталон" и "Страна Девелопмент".

Рисунок 5.22. Динамика объема инвестиционных сделок в торговой недвижимости, млрд руб. (2026 г. — I полугодие)



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/

Стрит-ритейл и помещения на первых этажах ЖК сохраняют статус базового инструмента розничных инвестиций. Устойчивость формата обеспечивается широким кругом арендаторов: от малого бизнеса до сетевых операторов услуг и торговли, для которых такие помещения выступают точкой присутствия в городской среде.

Гостиничная недвижимость

В I полугодии 2026 года в России было открыто 7 гостиничных объектов на 1,4 тыс. номеров (-46% г/г). До конца года заявлено к вводу еще 38 гостиниц на 7,6 тыс. номеров, однако часть проектов может быть перенесена: сохраняются риски задержек даже на финальной стадии реализации, включая этап предоткрытия и запуска операционной деятельности.

Таблица 5.7. Крупнейшие сделки I полугодия 2026 г. (гостиничная недвижимость)

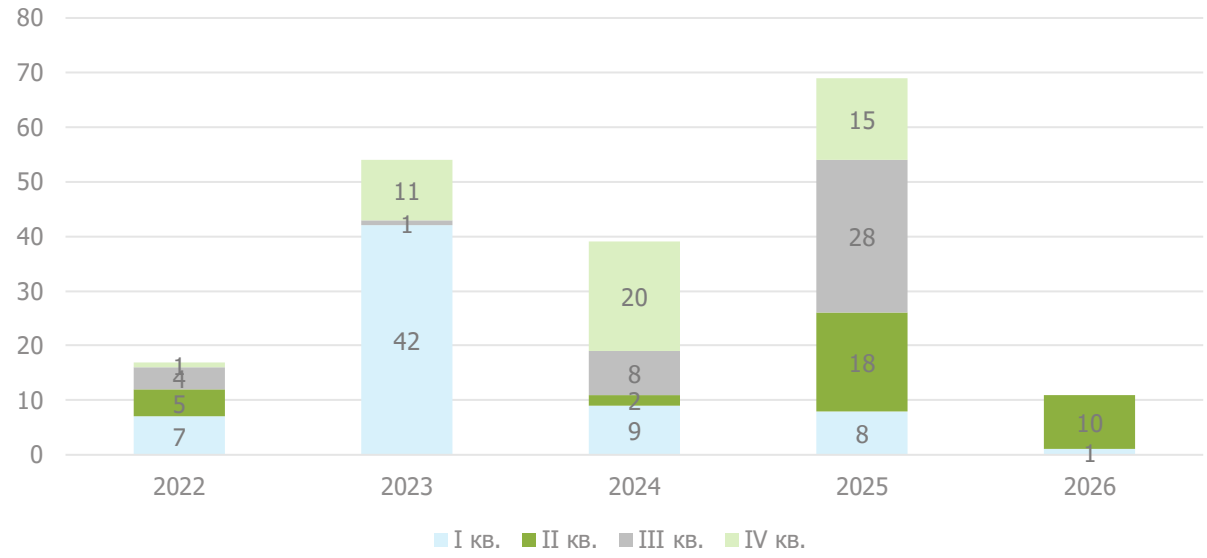
Наименование	Площадь / номерной фонд	Стоимость, млрд руб.
Domina Пулково (Санкт-Петербург)	253 номера	3-3,5
Бывший санаторий Лазаревское (Сочи)	1 тыс. кв. м	1,8
Radisson Blu (Челябинск)	207 номеров	1,3

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/

Сделки с гостиничными активами остаются единичными на фоне ограниченного предложения качественных объектов. В I полугодии 2026 года на рынке было закрыто 7 сделок, 4 из которых прошли в рамках торгов. Помимо классических гостиниц, в числе реализованных объектов были

бывший санаторий и база отдыха. Все реализованные объекты относятся к категории четырехзвездочных гостиниц и ниже.

Рисунок 5.23. Динамика объема инвестиционных сделок в гостиничной недвижимости, млрд руб. (2026 г. — I полугодие)



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/

На рынке развивается формат реализации гостиничных номеров по ДДУ. Сегодня предложения представлены в 22 проектах со сроком ввода до 2030 года и в основном сосредоточены в курортных регионах.

5.2.2. Тенденции и прогнозы

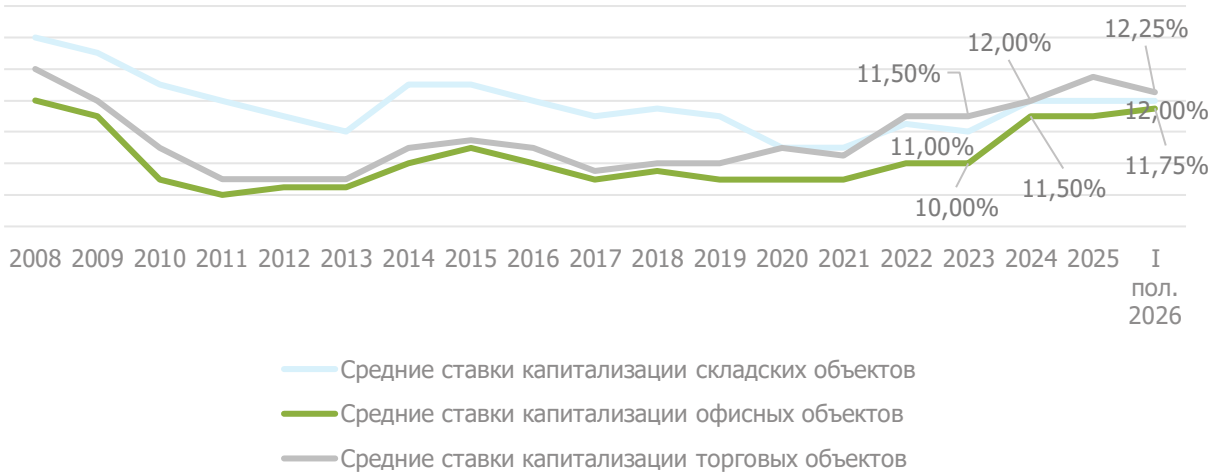
Следует отметить несколько тенденций, которые преобладали в I полугодии 2026 года:

1. Рынок остается активным, но избирательным.
2. Тенденция к "точечным" инвестициям сохраняется. Ключевыми критериями остаются устойчивость денежного потока, надежность арендаторов и ликвидность локации, а также ограниченность рисков.
3. Динамику рынка определяют крупные портфельные сделки.
4. Около 40% совокупного объема вложений за I полугодие 2026 г. сформировали две сделки — продажа портфеля ГК "Галс-Девелопмент" и портфеля из 26 торговых центров "Место встречи". Без подобных транзакций объем рынка был бы существенно ниже.
5. Роль ЗПИФ продолжает расти.
6. В I полугодии 2026 года УК ЗПИФ приобрели 36 объектов общей стоимостью 71 млрд руб., при этом на розничные фонды пришлось 85% совокупного объема вложений УК ЗПИФ — 61 млрд руб. (+38% г/г). Фокус УК сместился в сторону торговой и офисной недвижимости. По итогам 2026 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость прогнозируется на уровне свыше 400 млрд руб. (CMWP), общий объем инвестиций в недвижимость — 800-900 млрд руб. (CORE.XP) и 850-900 млрд руб. (IBC Real Estate).

5.2.3. Ставки капитализации

По итогам I полугодия 2026 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости, по оценке IBC Real Estate[15], составляют: офисная недвижимость — 11,0-12,5%, торговая недвижимость — 11,5-13,0%, складская недвижимость — 11,25-12,75%, гостиничная недвижимость — 10,75-12,25%.

Рисунок 5.24. Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026 (2008-2025 гг.); https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/ (I полугодие 2026 г.)

По данным Nikoliers[16] по итогам I полугодия 2026 г. ставка капитализации в г. Москве для офисной недвижимости составила 10,0-11,0%, для торговой недвижимости — 11,0-12,0%, для складской недвижимости — 12,0-13,5%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в нынешних рыночных условиях ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк. По оценке Commonwealth Partnership, в I-II кварталах 2026 г. ставки капитализации сохранились на уровне I квартала (офисы — 11,0-12,5%, торговые центры — 12,0-13,0%, склады — 11,5-13,0%); при небольшом объеме сделок, заключающихся на рыночных условиях и без участия стрессовых факторов, ставки капитализации носят ориентировочный характер.

По итогам I полугодия 2026 г. ставка капитализации для торговых объектов составила — 11,0-13,5%, для складских объектов — 11,25-13,5%, для гостиниц — 9,50-12,25%.

[15] https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/

[16] https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Таблица 5.8. Ставка капитализации по секторам недвижимости, I полугодие 2026 г.

Сегмент	Nikoliers (I пол. 2026 г.)	NF Group Research (I пол. 2026 г.)	IBC Real Estate (I пол. 2026 г.)	Commonwealth Partnership (I пол. 2026 г.)
Торговая недвижимость	11,0–12,5%	12,0–13,5%	11,5-13,0%	12,0-13,0%
Складская недвижимость	11,5-13,5%	11,5-12,5%	11,25-12,75%	11,5-13,0%
Гостиничная недвижимость	—	9,5-10,5%	10,75-12,25%	—

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/; https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-h1-2026; https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/; https://www.cmwp.ru/analytics/marketbeat-2-kv-2026/; анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

По итогам I полугодия 2026 г. ставка капитализации в г. Москве для офисной недвижимости составила — 10,0–13,5%.

Таблица 5.9. Ставка капитализации для офисной недвижимости в г. Москве

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
IBC Real Estate	11,00%	12,50%	11,75%	https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/
Cushman & Wakefield	11,00%	12,50%	11,75%	https://www.cmwp.ru/analytics/marketbeat-2-kv-2026/
Статриелт	9,00%	15,00%	12,00%	https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4252-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda
АФОС	9,00%	14,00%	11,50%	https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026
Среднее значение	**10,00%**	**13,50%**	**11,80%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.2.4. Выводы

На основании проведенного анализа рынка инвестиций России можно сделать следующие выводы:

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 403,7 млрд руб. (CORE.XP), что на 2% ниже уровня аналогичного периода 2025 г.; по оценке IBC Real Estate — 373 млрд руб. (-12% г/г).
- Инвестиции в коммерческую недвижимость составили 296,9 млрд руб. (-9% г/г), в площадки под жилье — 106,8 млрд руб. (+22% г/г). Лидер в структуре вложений в коммерческую недвижимость — офисный сегмент с долей 43%.
- В Москве и Санкт-Петербурге сконцентрирован 91% инвестиций в недвижимость России, доля Москвы — 78%, или 316 млрд руб.

Жилая недвижимость:

- В I полугодии 2026 года девелоперы приобрели более 230 га земельных участков для строительства свыше 2 млн кв. м жилья; всего заключено 35 сделок против 37 годом ранее.
- Объем жилой недвижимости в составе розничных ЗПИФ превысил 1 млн кв. м (+600 тыс. кв. м за год). Сегодня 17 из 78 розничных фондов инвестируют в жилой сегмент, преимущественно в проекты на стадии строительства в Московском регионе.

Офисная недвижимость:

- По итогам I полугодия 2026 года в Москве введено 583 тыс. кв. м офисной недвижимости, до конца года ожидается ввод еще 282 тыс. кв. м.
- Около 70% совокупного объема вложений в офисный сегмент пришлось на приобретение объектов под собственные нужды.

Складская недвижимость:

- За I полугодие 2026 года в России введено 2,7 млн кв. м складской недвижимости (-10% г/г).
- Объем инвестиций в сегмент сократился более чем в 2 раза; около 40% совокупного объема пришлось на одну сделку с УК "Современные фонды недвижимости" в логопарке "Центр агротехнологий" недалеко от Уфы.

Торговая недвижимость:

- Объем ввода торговых центров остается ограниченным: за 6 месяцев в России открылось в 3 раза меньше ТЦ, чем годом ранее; объем ввода по итогам года ожидается на уровне 358 тыс. кв. м (-45% г/г).
- По итогам I полугодия 2026 года было заключено 10 сделок; ключевым событием периода стала реализация портфеля из 26 ТЦ "Место встречи" в розничный ЗПИФ.

Гостиничная недвижимость:

- В I полугодии 2026 года в России открыто 7 гостиничных объектов на 1,4 тыс. номеров (-46% г/г); до конца года заявлено к вводу еще 38 гостиниц на 7,6 тыс. номеров.
- В I полугодии 2026 года на рынке было закрыто 7 сделок, 4 из которых прошли в рамках торгов; все реализованные объекты относятся к категории четырехзвездочных гостиниц и ниже.
- Сделки с гостиничными активами остаются единичными на фоне ограниченного предложения качественных объектов.
- По итогам I полугодия 2026 г. ставка капитализации для торговых объектов составила — 11,0-13,5%, для складских объектов — 11,25-13,5%, для гостиниц — 9,50-12,25%.
- По итогам I полугодия 2026 г. ставка капитализации в г. Москве для офисной недвижимости составила — 10,0–13,5%.

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.[17]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[18]

- 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.

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

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

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

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

Жилье — жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т. п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа — коттеджи, таунхаусы.
- Коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- апартаменты.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- Недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.10. 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

Признак классификации	Виды рынков
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что оцениваемые объекты относятся к сегментам рынка земельных участков и коммерческой недвижимости (офисные помещения класса А) г. Москвы.

5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I полугодия 2026 г.[19]

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 5.11. Основные ценообразующие факторы для офисных помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/ право долевой собственности/ право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	Продажа: -11,50%/-4,50% Аренда: -9,90%/-2,40%	Информационно-аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda) "АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. ", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026) Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная

[19] https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026; https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/; https://nikoliers.ru/analytics/indikatory-rynka-v-moskva-siti-ofisnaya-nedvizhimost/; https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/; https://core-xp.ru/research/ofisnyy-rynok-moskvy-klyuchevye-delovye-rayony-aprel-2026/

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				версия", 2026 г., под ред. канд. техн. наук Л. А. Лейфера
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-18,81%/0,00%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. ", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026)
7	Линия домов	1-я линия/ 1-я линия второстепенной улицы / 2-я линия	Продажа: -2,00%/+2,04% Аренда: -2,00%/+2,04%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. ", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustments-on-the-red-line-oks-2026)
8	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком/ от 5 до 10 мин. пешком/ от 10 до 15 мин. пешком/ от 15 до 20 мин. пешком/ от 20 до 25 мин. пешком/ от 25 до 30 мин. пешком/ от 30 до 35 мин. пешком	-20,00%/+25,00%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. ", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026)
9	Класс объекта недвижимости	A / B+ / B / B- / C	0,00%/+48,39%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. ", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (ttps://cepes-invest.com/handbook/comev26/quality-class-adjustment-2026)
10	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание с земельным участком/ встроенное помещение	Не используется в расчетах	—
11	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-17,35%/-7,12%	Информационно-аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4265-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2026-goda)
12	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1 этаж/ 2 этаж/3 этаж и выше	Не используется в расчетах	—
13	Наличие (отсутствие) парковки	Наличие (отсутствие) парковки	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	Физическое состояние	Отличное современное востребованное рынком/ хорошее современное востребованное рынком/ удовлетворительное несовременное эксплуатируемое/ условно-удовлетворительное	-6,32%/0,00%	Информационно-аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4256-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda)
17	Состояние/уровень отделки	Без отделки/ простая отделка/ улучшенная отделка/ высококачественная отделка	Не используется в расчетах	—
18	Наличие (отсутствие) мебели и оборудования	Отсутствует/имеется	Не используется в расчетах	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификация офисной недвижимости[20]

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

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

Компании NF Group, CORE.XP, IBC Real Estate, Nikoliers и Commonwealth Partnership (CMWP) в составе Moscow Research Forum (MRF) представили обновленную впервые с 2013 г. классификацию офисной недвижимости Москвы. Ключевым изменением стало выделение класса Prime, который включает самые качественные офисные объекты.

Классификация московских офисных зданий 2024 г. включает четыре класса: Prime, A, B+ и B-. В обновленном документе приводятся как обязательные, так и факультативные критерии по широкому спектру параметров – инженерным системам здания, его конструктивным особенностям, местоположению, парковке, виду собственности, управлению зданием и услугам для арендаторов.

Наиболее значимым изменением стало появление класса объектов Prime, которые могут располагаться в трех локациях: внутри ТТК, внутри делового района "Москва-Сити" и на Ленинградском проспекте. Помимо локации, среди обязательных требований класса объектов Prime – принадлежность объекта одному собственнику и более жесткое соответствие техническим требованиям.

В рамках обновленной классификации ряд параметров был смягчен (например, принадлежность здания одному собственнику больше не является обязательной для класса А, уменьшена обеспеченность парковочными местами), а ряд – наоборот ужесточен (сокращена удаленность до метро, МЦК, МЦД, увеличился шаг колонн для Prime- и А-классов, глубина этажа и высота потолков).

В обновленной классификации содержатся уточнения требований к центральным системам управления зданием, а также для повышения удобства и эффективности использования офисных пространств.

Так, для классов Prime и А добавилось наличие грузового лифта с доступом к месту разгрузки. Максимальный период ожидания лифтов в утренний час пик увеличен до 45 секунд для класса А (ранее критерий составлял 30 секунд), для класса Prime остался также 30 секунд.

Учитывая активное развитие московского транспорта за последние 10 лет, теперь помимо критерия близости к станциям метро добавлены Московские центральные диаметры (МЦД) и Московское центральное кольцо (МЦК). Время доступности пешком сокращено с 15 до 10 минут. Требования по количеству парковочных мест для бизнес-центров внутри Садового кольца уменьшены в два раза, а для зданий вне Садового кольца — в 2,5 раза. Введено требование по наличию переходов, защищенных от погодных условий, для парковок класса Prime. Для класса А этот параметр является факультативным.

Согласно новой классификации, объекты класса Prime должны принадлежать только одному собственнику, что повысит качество управления бизнес-центром. Для зданий класса А это требование стало необязательным.

Были пересмотрены требования к управляющим компаниям. Для класса Prime УК должна управлять портфелем общей площадью не менее 50 тыс. кв. м, включая офисные здания не ниже класса А. Ранее требовалось управление не менее 25 тыс. кв. м офисов.

[20] https://cre.ru/news/94900?ysclid=lxeghvicv1634786304

Для класса Prime сертификация по стандартам оценки экологической эффективности зданий стала обязательна, для класса А — факультативна. Признаются любые международные и национальные стандарты (BREEAM, LEED и др.).

Предыдущая версия классификации была принята в 2013 г. и требовала обновления с учетом активной трансформации рынка офисной недвижимости Москвы.

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

Ниже приведены значения критериев качества офисных объектов в г. Москве при условии выделения классов офисов (Prime, A, B+, B-).

Критерии классификации:

- инженерные системы здания;
- конструктивные особенности здания;
- местоположение;
- парковка;
- вид права;
- управление зданием и услуги для арендаторов;
- сертификация.

Таблица 5.12. Классификация офисных помещений

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ			
1.1. Центральная система управления зданием			
Система автоматизации и диспетчеризации всех центральных систем (ОВиК, ЭОМ, ХС, АУПТ, СОУЭ, вертикальный транспорт и т. д.)		Система автоматизации и диспетчеризации ключевых центральных систем (не менее 3х систем)	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
1.2. Возможность эксплуатации здания на основании BIM-модели			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
1.3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха			
Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке, с возможностью круглогодичного охлаждения и нагрева воздуха	Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		Система отопления, вентиляции, кондиционирования
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.4. Наличие резервирования системы холодоснабжения здания для общеобменной вентиляции и кондиционирования			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.5. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха			
Способность системы обеспечивать воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания (без учета влияния на расчет фактора открываемых окон)	Способность системы обеспечивать нормативный воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		Способность системы обеспечивать воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.6. Обеспечение возможности для арендатора установить собственные внешние блоки для организации охлаждения серверных комнат			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
1.7. Система увлажнения и фильтрации воздуха			
Наличие системы увлажнения и фильтрации воздуха (фильтры класса не ниже F9)		Наличие системы увлажнения и фильтрации воздуха (фильтры класса не ниже F7)	

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
1.8. Система пожарной безопасности			
Адресно-аналоговая система пожарной сигнализации		Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения и оповещения	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.9. Наличие спринклерной системы пожаротушения			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.10. Лифты			
Высококачественные скоростные лифты для зданий высотой 4 и более этажей. Наличие грузового / сервисного лифта с доступом от места разгрузки		Лифты для зданий высотой 4 и более этажей	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.11. Наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
1.12. Максимальный период ожидания лифтов в утренний час-пик			
Не более 30 секунд		Не более 45 секунд	
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.13. Электроснабжение			
Вторая категория надежности электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или техническая возможность для установки арендатором дополнительных источников питания (дизель генератор) для обеспечения электроэнергией систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением на 30 мин (без учета систем пожаротушения). Мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м арендопригодной офисной площади – минимум 60 Вт. Источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения	Вторая категория надежности электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или техническая возможность для установки арендатором дополнительных источников питания (дизель генератор) для обеспечения электроэнергией систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением на 15 мин (без учета систем пожаротушения). Мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м арендопригодной офисной площади – минимум 60 Вт	Вторая категория надежности электроснабжения: два независимых источника электроснабжения с переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией систем жизнеобеспечения здания при перебоях с электроснабжением. Мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м арендопригодной офисной площади – минимум 50 Вт	Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением. Мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м арендопригодной офисной площади – минимум 50 Вт
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.14. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания		Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.15. Вход в здание осуществляется с помощью технологий мобильного доступа			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ			
2.1. Высота потолка			
Высота типового офисного этажа от нижней плиты перекрытия до верхней плиты перекрытия (без учета высоты плиты) – минимум 3,5 м		Высота типового офисного этажа от нижней плиты перекрытия до верхней плиты перекрытия (без учета высоты плиты) – минимум 3,2 м	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
2.2. Планировка			

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 8,1×8,1 м	Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 м		Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
Примечание: допускается уменьшения шага колонн на локальных участках			
2.3. Глубина этажа			
Глубина этажа от окна внешнего периметра здания до "ядра" – не более 12 м для 75% офисных площадей			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.4. Полная полезная равномерно распределенная нагрузка на перекрытия – 400 кг/кв. м и более			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.5. Отделка площадей общего пользования			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
2.6. Фальшпол			
Возможность установки фальшпола без перепадов по высоте и применения пандусов, с отметкой чистого пола не менее 150 мм от плиты перекрытия		Возможность установки фальшпола без перепадов по высоте и применения пандусов	
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
2.7. Освещение и расположение окон			
Современное высококачественное энергоэффективное панорамное остекление		Современное высококачественное остекление	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
2.8. Коэффициент естественного освещения (КЕО)			
Не менее 80% площадей соответствуют требованию по КЕО (коэффициент естественного освещения) – при верхнем или комбинированном освещении: 3%, при боковой освещенности: 1,2%	Не менее 80% площадей соответствуют требованию по КЕО (коэффициент естественного освещения) – при верхнем или комбинированном освещении: 2,4%, при боковой освещенности: 0,9%		Не менее 80% площадей соответствуют требованию по КЕО (коэффициент естественного освещения) – при верхнем или комбинированном освещении: 1,8%, при боковой освещенности: 0,6%
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ			
3.1. Местоположение			
Расположение внутри ТТК, делового района Москва-Сити, Ленинградского коридора в соответствии с Приложением 1. Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее)		Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее)	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
3.2. Транспортная доступность			
Местоположение здания не более чем в 10 минутах ходьбы от ближайшей станции метро / МЦК / МЦД		Местоположение здания не более чем в 10 минутах ходьбы от ближайшей станции метро / МЦК / МЦД или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик	
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
4. ПАРКОВКА			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка		Организованная охраняемая парковка	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
4.2. Доступ на парковку осуществляется по принципу "сухие ноги"			
Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
4.3. Наличие гостевой парковки			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
4.4. Наличие автоматизированной системы управления парковочными местами. Наличие зарядной станции для электромобилей			

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
4.5. Обеспеченность парковочными местами			
Обеспеченность парковочными местами: внутри Садового кольца — не менее чем 1 место на 200 кв. м арендуемой площади (1/200); между Садовым кольцом и ТТК — не менее чем 1/50; между ТТК и МКАД — не менее чем 1/100; за МКАД — 1/80 и более			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ			
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ			
6.1. Управление зданием			
Наличие единой управляющей компании с общим портфелем в управлении не менее 50 000 кв. м, в том числе офисные объекты класса Prime и/или А	Наличие единой управляющей компании, с портфелем не менее 30 000 кв. м, в том числе офисные объекты класса А и В+	Наличие управляющей компании	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.2. УК осуществляет коммерческое управление не менее 80% офисных и инфраструктурных площадей			
Не применимо	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.3. Телекоммуникационные провайдеры			
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения 3х и более независимых провайдеров			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.4. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания			
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.5. Коммерческая инфраструктура			
Наличие не менее пяти различных услуг в зоне доступа по принципу "сухие ноги", например, банкомат, химчистка, продуктовый магазин, зона общественного питания и прочее		Наличие услуг, например, банкомат, продуктовый магазин, зона общественного питания и прочее в непосредственной близости от здания	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Факультативный
6.6. Наличие благоустроенной территории с зонами для отдыха сотрудников			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.7. Наличие возможности бронирования общественных переговорных комнат			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.8. Наличие зоны ожидания курьеров и мест хранения посылок			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.9. Наличие стоянки для каршеринга, мест остановки такси. Наличие мест хранения велосипедов. Наличие инфраструктуры для хранения и зарядки средств индивидуальной мобильности			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
6.10. Наличие системы усиления сотовой связи в местах общественного пользования			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
7.СЕРТИФИКАЦИЯ			
7.1. Соответствие одному или нескольким стандартам оценки экологической эффективности зданий (BREEAM, LEED, КЛЕВЕР, WELL, GREEN ZOOM и т. д.)			
Обязательный	Факультативный	Факультативный	Факультативный

Источник информации: компания "Астера"

На основе анализа рынка и характеристик здания, а также с учетом информации, представленной в открытых источниках информации, Исполнитель отнес оцениваемые объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, к офисным помещениям, расположенным в административном здании класса А.

Таблица 5.13. Определение класса оцениваемых объектов

Источник	Класс	Ссылка на источник информации
Официальный сайт БЦ "Авиа-Плаза"	А	http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/
Сайт БЦ "Авиа-Плаза"	А	https://bc-avia-plaza.ru/
ООО "Офислорд" (Of.ru)	А	https://of.ru/bc/84
Realtyguide	А	https://realty-guide.ru/offices/objects/bf14a7fd-959f-4558-bbb9-fcc40f1d49ae/
Агентсво недвижимости "Смоленка Эстейт"	А	https://smolenkaestate.ru/business_center-shopping_mall/554657/
Центр управления недвижимостью	А	https://remc.ru/business-center/aviaplaza/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.3. Общая ситуация

По данным NF Group

В I полугодии 2026 г. было введено в эксплуатацию рекордное количество новых офисных центров, в том числе пять объектов с типом реализации в аренду. С учетом появившегося свободного арендного объема на рынке, а также постепенного выхода площадей от инвесторов в зданиях, проданных блоками, общий объем доступных офисов в аренду вырос до 1,1 млн кв. м, увеличившись на 60% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Таблица 5.14. Основные индикаторы рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I полугодия 2026 г. в сравнении с 2025 г.

Параметр	2025	I полугодие 2026 г.
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м, в том числе:	**19 452**	**20 075**
Класс Прайм	549	549
Класс А	6 161	6 699
Класс В	12 742	12 827
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. кв. м, в том числе:	**704,1**	**622,8**
Класс Прайм	10,9	0
Классс А	665	537,3
Класс В	28,2	85,5
Доля свободных площадей, (в аренду и продажу), %, в том числе:		
Класс Прайм	6,1	7,9
Класс А	8,4	9,3
Класс В	4,8	4,9
Доля свободных площадей, (в аренду), %		
Класс Прайм	6,2	7,9
Класс А	9,8	12,6
Класс В	3,6	4,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./кв. м/год[21], в том числе:		
Класс Прайм	71 750	78 490
Класс А	32 829	35 571

[21] Без учета операционных расходов и НДС (22%).

Параметр	2025	I полугодие 2026 г.
Класс В	24 739	26 569
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб./кв. м/год[21], в том числе:		
Класс А	40 975	41 594
Класс В	27 006	28 329
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./кв. м/год[22] (ЦАО и ключевые деловые районы), в том числе:		
Класс Прайм	13 000	13 000
Класс А	10 000	11 500
Класс В	6 000	6 500

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026

По данным Nikoliers

Рекордный ввод II квартала за всю историю наблюдения за офисным рынком. Итоги полугодия сопоставимы с годовым вводом 2025 (704 тыс. кв. м).

Спрос остается сдержанным, компании оптимизируют расходы — это закономерная фаза экономического цикла. Собственники начинают закладывать дисконты и соглашаться на торг — рыночный механизм коррекции, который работает в условиях замедления спроса. Средняя цена продажи офисных блоков в строящихся объектов за первое полугодие практически не изменилась. Исключение – зона внутри ТТК, где рост составил +12%.

Таблица 5.15. Аналитическая таблица основных показателей рынка офисной недвижимости г. Москвы

Параметр	2025	II квартал 2026 г.	Прогноз 2026
Общий объем предложения, млн кв. м	**21,3**	**22,0**	**22,2**
Класс А и Prime	6,9	7,5	7,7
Класс В+/-	14,4	14,5	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	**704**	**649**	**860**
Класс А и Prime	662	576	754
Класс В+/-	42	73	106
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	**1 569**	**653**	**1 300**
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	**613**	**565**	**400**
Доля вакантных площадей, %	5,7	6,1	7,0-7,5
Класс А и Prime	6,9	7,2	9,0-9,5
Класс В+/-	5,1	5,5	6,0-6,5
Средневзвешенная ставка аренды[23], руб./кв. м/год	**31 162**	**30 233**	**32 000**
Класс А и Prime	40 444	39 219	40 000
Класс В+/-	26 805	24 184	25 500

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

[22] В аналитическом обзоре для расчетов используется информация о ставках операционных расходов, предоставленная собственниками помещений единым показателем. В стандартном случае показатель OPEX включает в себя затраты на техническую эксплуатацию, уборку МОПов здания и прилегающей территории, охрану, компенсацию затрат на коммерческое управление объектом, компенсацию имущественного налога, затрат на аренду земли и страхование. Все показатели операционных расходов в отчете приведены без учета НДС

[23] Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода, в введенных эксплуатацию объектах внутри МКАД. В сделках продажи учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса в сделках учитывается офисная площадь зданий.

По данным IBC Real Estate

С начала 2026 года объем нового строительства составил 593 тыс. кв. м, что стало рекордным показателем за I полугодие с 2014 года. По итогам года прогнозируется ввод в эксплуатацию 875 тыс. кв. м офисов (+16% г/г), однако риски переноса сроков сохраняются.

По итогам I полугодия показатель в целом по г. Москве составил 7,6% (+3,1 п.п. г/г). В условиях замедления деловой активности ожидается, что уровень вакантности сохранит рост во второй половине 2026 г. и может достигнуть 8,5% (+3,2 п.п. г/г).

Ставки аренды на опции в отдельных наиболее востребованных проектах продолжают расти. В наименее ликвидных лотах с длительным сроком экспозиции начались точечные снижения. При этом рост средневзвешенного индикатора в целом по рынку обусловлен выходом новых проектов и вымыванием более дешевых лотов.

Таблица 5.16. Ключевые индикаторы офисной недвижимости г. Москвы, I полугодие 2026 г.

Свод основных показателей рынка	I полугодие 2026 г.	2026П
Общее предложение[24]	**22 522**	**22 804**
Новое строительство[25]	**593**	**875**
Чистое поглащение[26]	**53**	**118**
Объем сделок	**420**	**1 000**
Класс Prime	15	50
Класс А	172	350
Класс В+	173	400
Уровень вакантности	**7,6%**	**8,5%**
Класс Prime	6,2%	6,5%
Класс А	10,5%	11,0%
Класс В+	6,8%	7,3%
Ставка аренды[27]	**31,0**	**32,5**
Класс Prime	79,7	80,0
Класс А	34,3	33,5
Класс В+	25,5	25,0
OPEX — Класс Prime	**15,0**	**15,0**
OPEX — Класс А	**10,0**	**10,0**
OPEX — Класс В+	**6,5**	**6,5**

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

[24] Итого по классам Prime, A, B+ и B-, в тыс. кв. м

[25] Итого по классам Prime, A, B+ и B-, в тыс. кв. м

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

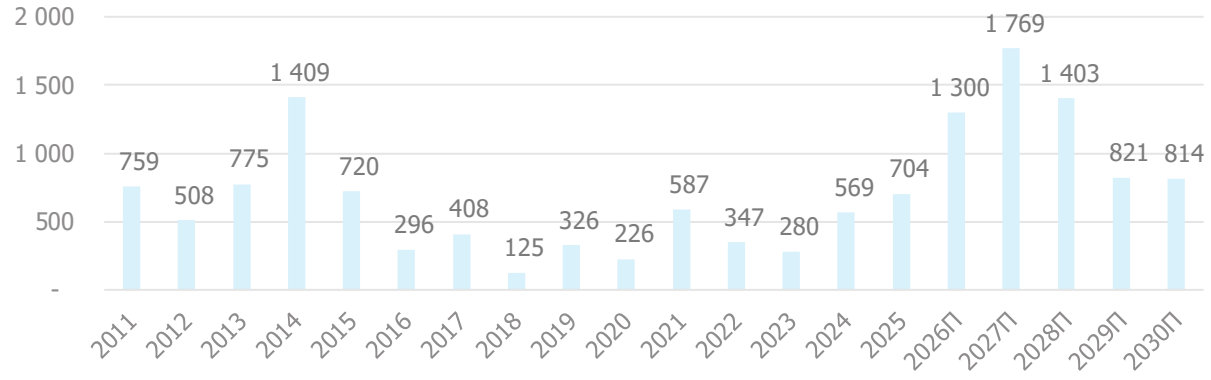
[27] Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, OPEX и КУ в тыс. руб./кв. м в год. OPEX в тыс. руб./кв. м в год без НДС

5.4.4. Предложение

По данным NF Group

Совокупный объем построенных офисных площадей на рынке недвижимости г. Москвы по итогам I полугодия 2026 г. составил 20,1 млн кв. м, из них 549 тыс. кв. м относится к классу Prime, 6,7 млн. кв. м — к классу А, а 12,8 млн. кв. м — к классу В.

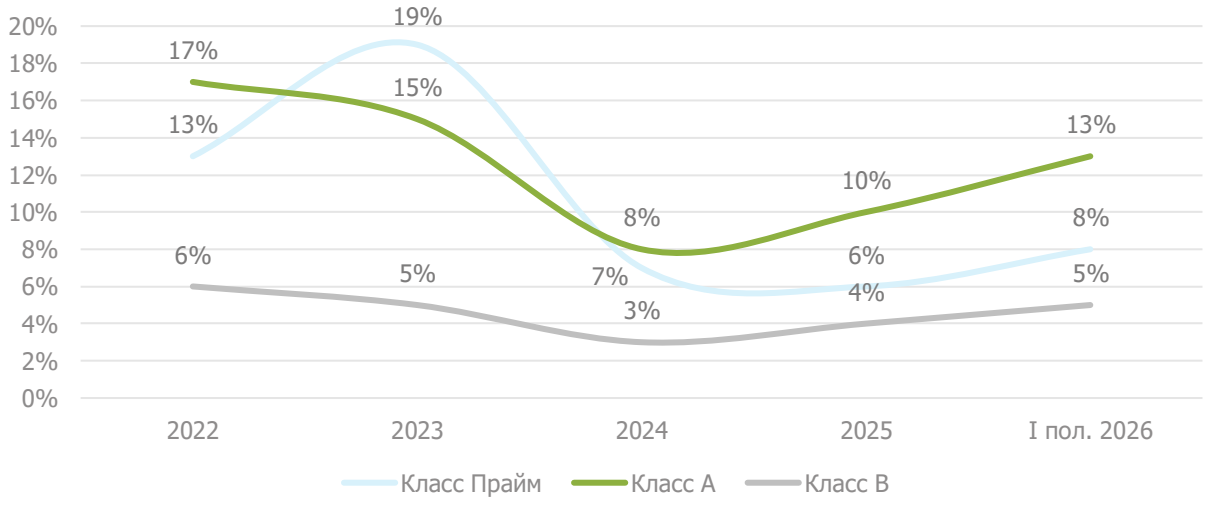
Рисунок 5.25. Объем построенных офисных площадей, Москва, тыс. кв. м



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026

За полугодие разрешение на ввод в эксплуатацию получили 19 объектов совокупной полезной площадью 622,8 тыс. кв. м, что примерно в 28 раз превышает показатель аналогичного периода прошлого года, когда было введено лишь 22,4 тыс. кв. м. Около 86% новых офисных площадей, получивших раз решение на ввод в I полугодии 2026 г., относятся к классу А, 14% — к классу В. Крупнейшие новые объекты — Штаб-квартира Яндекса (170 тыс. кв. м) и Дубинин Скай (69,0 тыс. кв. м), площадь которых составила 38% от общего показателя полугодового ввода. Несмотря на прогнозируемый в 2026 г. рекордно высокий ввод площадей (1,1 млн кв. м), сопоставимый с показателем 2007 г., сохраняется вероятность переноса около четверти от этого объема на 2027 г. Большая часть нового предложения 2026 г. будет предлагаться к реализации в формате продажи (47%), в формате аренды — 18%, 3% — в смешанном формате аренда/продажа, 32% прогнозируемого объема составят проекты БТС (здания, построенные для конкретного пользователя).

Рисунок 5.26. Динамика вакантности офисов по классам в г. Москве



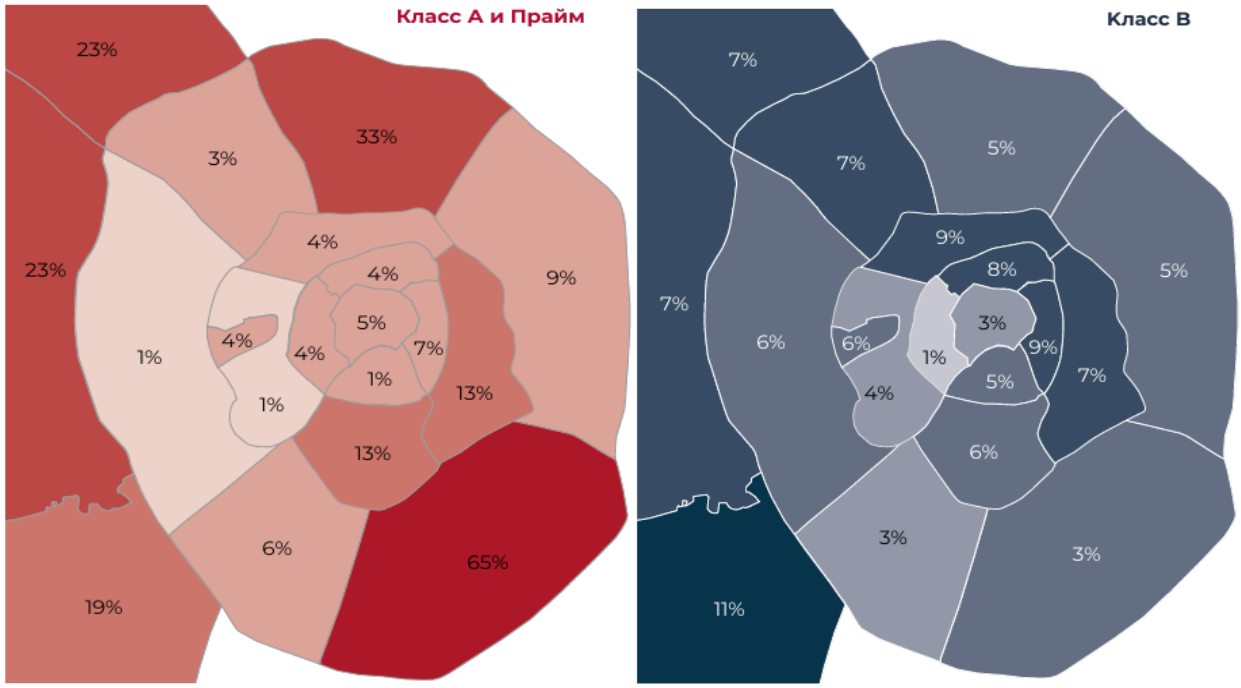
Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026

Доля вакантных помещений (рассматриваются свободные площади в аренду во всех построенных зданиях г. Москвы) продолжает расти с конца 2025 г. Ключевыми факторами роста являются ввод в эксплуатацию объектов без арен даторов и появление вторичного предложения в аренду от инвесторов в зданиях, проданных блоками. Совокупная доля вакантных помещений в аренду по

итогам июня 2026 г. выросла до 6,5%, +0,5 п. п. за I полугодие 2026 г. В классе А вакантность за тот же период вырос ла на 2,8 п. п. до 12,6%, в классе В выросла на 1,2 п. п. до 4,8%. Всего на рынке остаются свободными для аренды и покупки около 42,7 тыс. кв. м построенных офисных площадей в премиальных объектах, 621 тыс. кв. м в офисах класса А и около 632 тыс. кв. м — класса В.

На июнь 2026 г. скрытая вакантность на офисном рынке г. Москвы составляет около 200 тыс. кв. м. Данный объем может быть выведен на рынок к июлю 2027 г. за счет истечения сроков действующих договоров аренды и планируемого ввода новых объектов в эксплуатацию до конца I полугодия 2027 г.

Рисунок 5.27. Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей в аренду в построенных объектах



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026

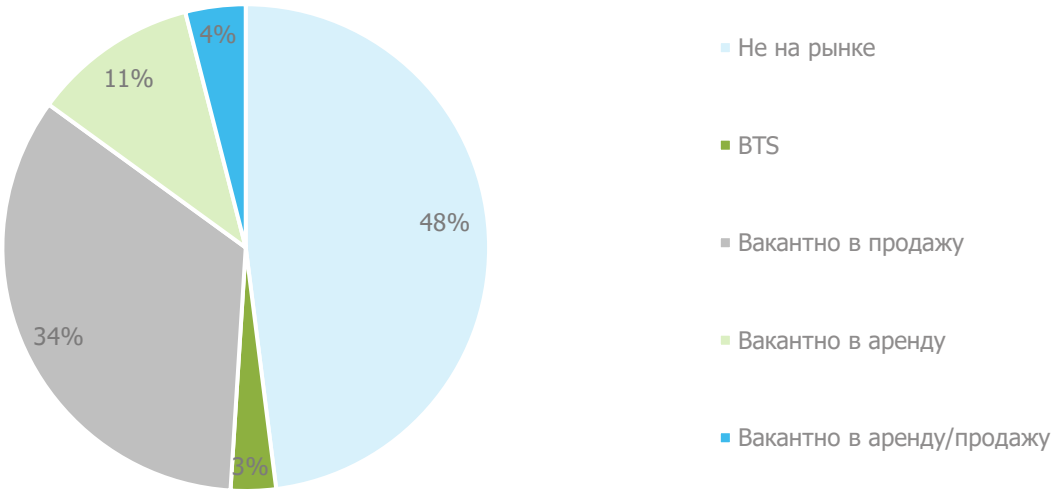
По данным Nikoliers

За 3 месяца 2026 г. зафиксирован абсолютный рекорд ввода офисных площадей II квартала — 532 тыс. кв. м.

Прирост обеспечен за счет объектов, ввод которых был перенесен с предыдущих периодов и получил РнВ в этом квартале — в 2025 году был зафиксирован максимальный показатель по объемам перенесенного ввода — 48%. По итогам полугодия совокупный объем нового предложения достиг 643 тыс. кв. м.

По итогам II квартала 2026 г. 21% площадей вакантно. Вакантно в аренду/субаренду — 10%, вакантно в продажу — 7%, вакантно в аренду/продажу — 4%.

Рисунок 5.28. Структура предложения 2026–2028 гг. в строящихся зданиях



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

Таблица 5.17. Прогнозируемый ввод офисных объектов в 2026–2028 гг.

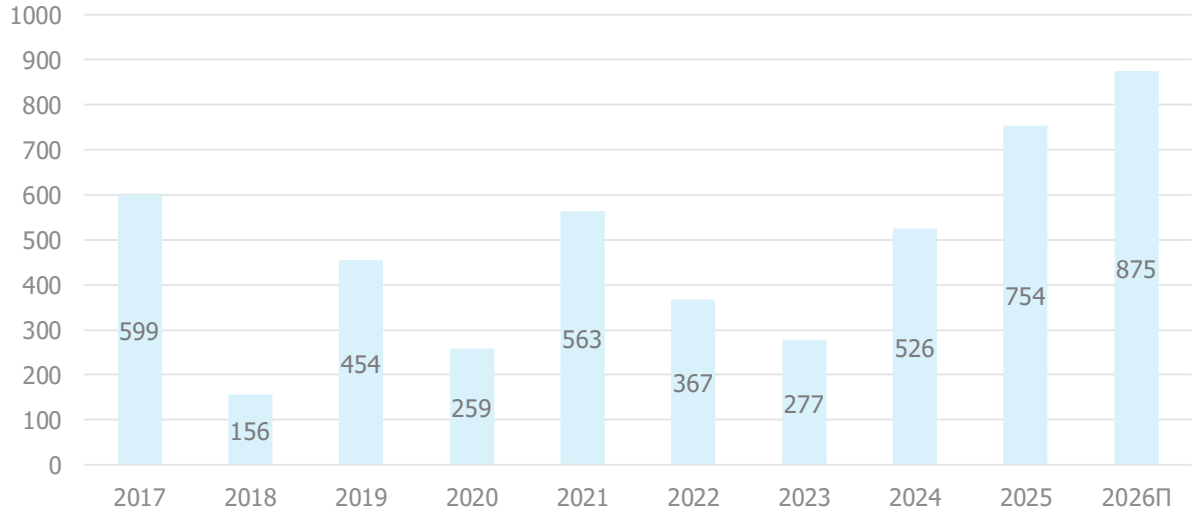
Параметр	2П 2026	2027	2028
Прогноз объемов строительства, тыс. кв. м	220	540	700

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

По данным IBC Real Estate

По итогам I полугодия 2026 г. объем нового строительства составил 593 тыс. кв. м против 48 тыс. кв. м за аналогичный период прошлого года. Данный результат является рекордным объемом ввода в I полугодии с 2014 г.

Рисунок 5.29. Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

К концу года объем нового строительства может составить 875 тыс. кв. м (+16% г/г). При этом сохраняется высокая вероятность корректировки прогноза ввиду переноса планов по вводу в эксплуатацию ряда проектов.

Несмотря на высокие объемы строительства, свободное предложение пополнится лишь ограниченным количеством площадей: 237 тыс. кв. м от прогнозируемого объема представлено крупными штаб–квартирами, еще 378 тыс. кв. м было реализовано до ввода в эксплуатацию или не вышло в рынок. Таким образом для аренды и покупки доступно всего 260 тыс. кв. м, или 30%.

Таблица 5.18. Крупнейшие объекты, введенные в I полугодии 2026 г.

		
Штаб–квартира Яндекса, Класс А **111 тыс. кв. м офисов**	**STONE Савеловская, Класс А** **68 тыс. кв. м офисов**	**Dubinin' Sky, Класс А** **68 тыс. кв. м офисов**
		
	Сидней Сити, Класс А **48 тыс. кв. м офисов**	

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

Таблица 5.19. Новое строительство: 2026 г.

		
Rublevo Business Park **62 тыс. кв. м офисов, Класс А**	**СберСити (А22–А23)** **45 тыс. кв. м офисов, Класс А**	**БЦ на Полесском** **37 тыс. кв. м офисов, Класс В+**
		
Штаб-квартира Фонда развития территорий **37 тыс. кв. м офисов, Класс А**	**TALLER** **36 тыс. кв. м офисов, Класс А**	**STONE Towers Tower D** **32 тыс. кв. м офисов, Класс А**

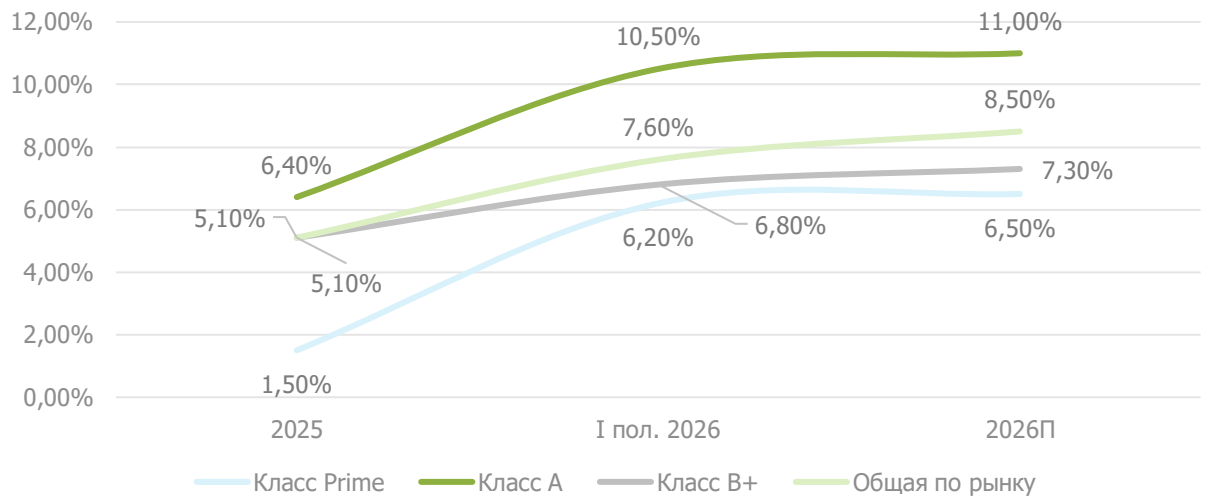
Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

По итогам I полугодия 2026 г. доля свободных площадей на офисном рынке г. Москвы составила 7,6% (+3,1 п.п. г/г).

Стремительный роста индикатора обусловлен, во-первых, выходом на рынок крупного проекта Moscow Towers с суммарной офисной площадью 170 тыс. кв. м, что привело к резкому росту показателя в классе А до 10,5%. Во-вторых, на фоне высокой девелоперской активности в последние годы на вторичный рынок начали выходить большие объемы лотов от розничных инвесторов, которые приобрели офисные блоки и этажи не для собственного пользования. Доля свободных площадей в объектах, введенных в 2025–2026 гг. составляет 36%, или 290 тыс. кв. м, что привело к росту индикатора в целом по г. Москве на 1,3 п.п.

На фоне общего замедления темпов роста экономики и охлаждения деловой активности уровень вакантности в целом по г. Москве продолжит расти. Ожидается, что к концу 2026 г. общий индикатор может составить 8,5%.

Рисунок 5.30. Динамика доли свободных площадей, %



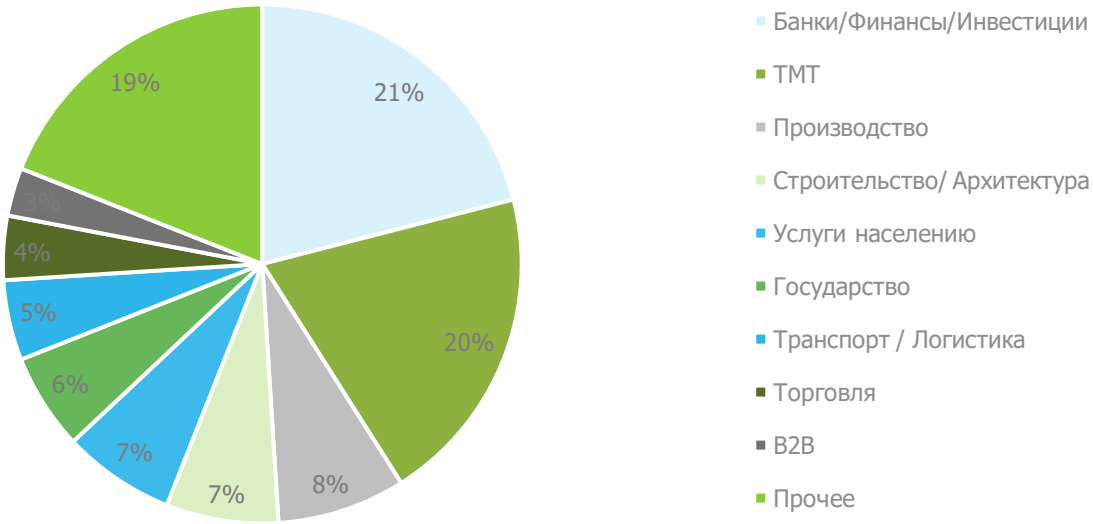
Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

5.4.5. Спрос

По данным NF Group

Общий объем сделок аренды (включая новую аренду, расширения и сделки в гибких офисах) составил 126 тыс. кв. м. Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 453 кв. м, что выше показателя I полугодия 2025 г. на 361 кв. м. Причиной роста показателя в годовом выражении стало снижение количества сделок аренды в целом при увеличении доли крупных сделок: в I полугодии 2026 г. доля сделок более 2 тыс. кв. м составила 23%, в то время как в I полугодии 2025 г. — 14%.

Рисунок 5.31. Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026

В I полугодии 2026 г. значительную долю спроса на аренду офисных помещений составили компании банковского и финансового сектора (21%) и TMT-компании (20%), на третьем месте — компании производственного сектора (8%).

За I полугодие 2026 г. совокупная площадь сделок продления составила 63,6 тыс. кв. м или 32% от совокупного объема арендной активности на рынке. Данный показатель превысил результат аналогичного пери ода предыдущего года на 20 п. п. или на 28,4 тыс. кв. м.

По данным Nikoliers

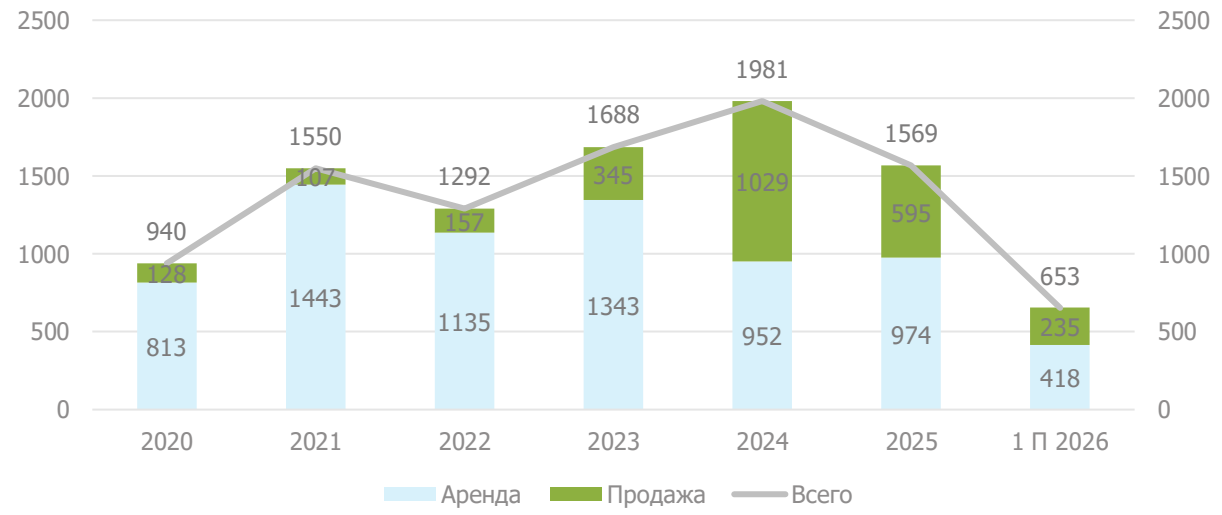
Основным драйвером становятся не новые крупные сделки, а текущая ротация. Компании либо меняют локацию, сохраняя прежний метраж, либо остаются на месте, пролонгируя действующие договоры. Так, дополнительно к указанному объему сделок за I полугодие 2026 г. было заключены сделки продления еще на 67 тыс. кв. м при участии консультантов.

Наблюдается удлинение срока закрытия офисных сделок и увеличение экспозиции лотов на рынке.

Спрос в первом полугодии составил 653 тыс. кв. м — в объем включены классические сделки аренды и продажи:

- 31% от объема сделок в продаже приходится на блоки до 500 кв. м.
- 52% объема сделок в аренде в диапазоне 500-2 000 кв. м.

Рисунок 5.32. Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м[28]



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

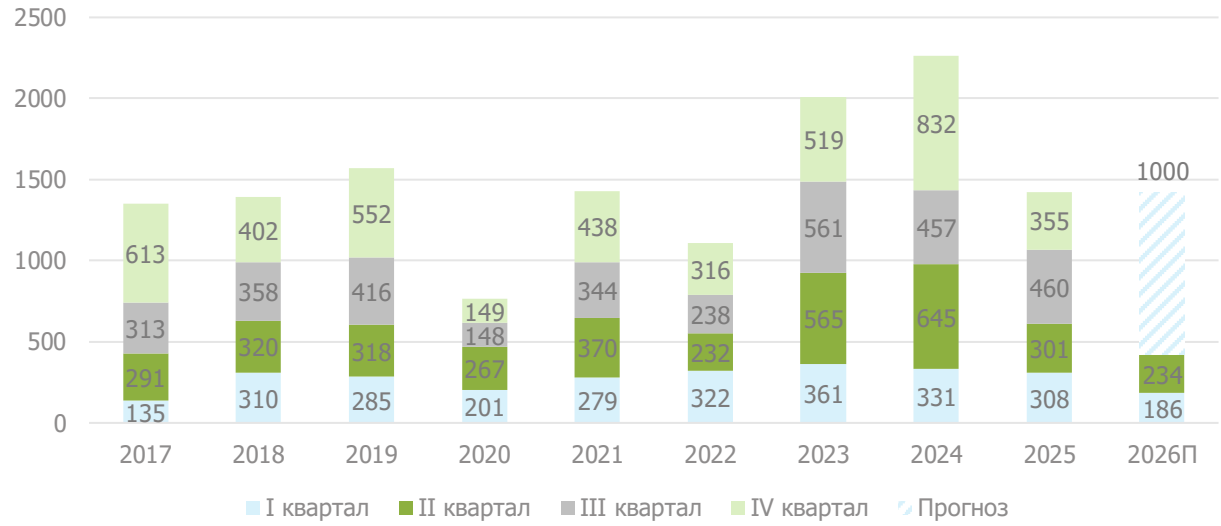
Фиксируется уменьшение средней площади офиса в сделках за квартал относительно 2025 г.

По данным IBC Real Estate

По итогам I полугодия 2026 г. сумма купленных и арендованных площадей составила 420 тыс. кв. м, что на 33% ниже результата год к году. В условиях снижения платежеспособности арендаторов и на фоне стратегий экономии со стороны бизнеса растет доля аренды и класса В.

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

Рисунок 5.33. Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

Таблица 5.20. Примеры крупнейших сделок I полугодия 2026 г.

		
Omni Tower **Продажа, 11,8 тыс. кв. м**	**Лесная 6** **Продажа, 9,9 тыс. кв. м**	**Голутвинский двор** **Аренда, 9,7 тыс. кв. м**
		
STONE Ходынка 1 **Продажа, 8,5 тыс. кв. м**	**Wall Street** **Аренда, 8,3 тыс. кв. м**	**Обсидиан** **Продажа, 6,6 тыс. кв. м**

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

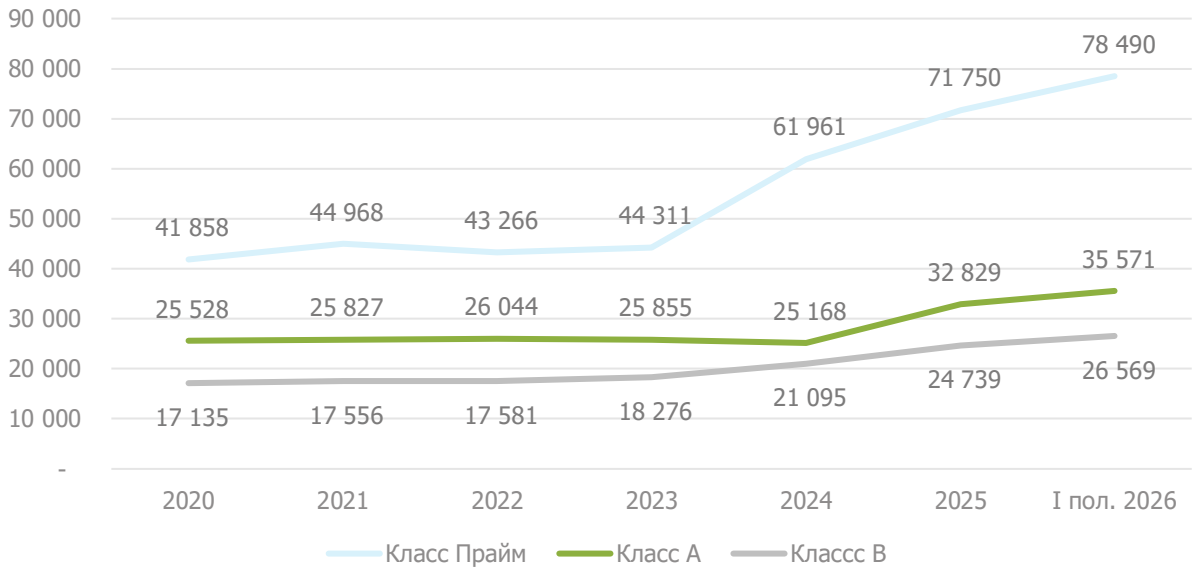
5.4.6. Финансовые условия

5.4.6.1. Рынок аренды

По данным NF Group

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах продолжили рост: с начала года в классе А показатель вырос на 8,4% до 35 571 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В — на 7,4% до 26 569 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).

Рисунок 5.34. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов Прайм, А и В, руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026

Тенденция роста средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжилась и в премиальных офисах: по итогам I полугодия 2026 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 78 490 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 9,4% с конца 2025 г.

Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен или на уровне 10%.

Таким образом по данным NF Group[29] по итогам I полугодия 2026 г. средневзвешенная ставка аренды для класса Прайм составила 78 490 руб./кв. м/ год без НДС и операционных расходов, для класса А — 35 571 руб./кв. м/ год без НДС и операционных расходов, для класса В — 26 569 руб./кв. м/ год без НДС и операционных расходов.

Таблица 5.21. Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арен дуемая площадь, тыс. кв. м	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/ год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/ год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	749		62 446	5,3%			37 564	3,0%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	56 469	58 900	1,4%	2,8%	40 732	41 500	4,7%	4,9%
	СК Запад	577	67 114		4,0%		56 127		1,0%	
	СК Север	673	66 555		3,8%		32 859		8,0%	
	СК Восток	410	45 829		7,2%		49 742		8,6%	
Третье транспортное кольцо	ТТК Юг	1 364	53 431	49 714	12,9%	5,0%	31 550	31 066	5,5%	6,1%
	ТТК Запад	846	67 114		0,8%		40 549		3,6%	
	ТТК Север	1 293	74 113		4,2%		32 859		9,4%	
	ТТК Восток	1 159	45 000		13,3%		26 195		6,6%	
	ММДЦ "Москва-Сити"	1 633		82 443		3,9%		55 957		6,4%
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 302	36 124	33 207	18,9%	10,0%	19 780	22 822	5,3%	4,6%

[29] https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026

Район		Арендуемая площадь, тыс. кв. м	Класс А		Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/ год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/ год		Уровень вакантных площадей, %	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 104	49 409		2,9%		22 022		6,6%	
	ТТК-МКАД Запад	2 544	41 284		0,9%		27 250		6,1%	
	ТТК-МКАД Юг	1 856	30 709		65,0%		24 603		2,8%	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	942	31 568		6,0%		23 774		3,0%	
	ТТК-МКАД Восток	1 121	16 130		9,2%		18 493		5,2%	
	Химки	271	10 860		22,7%		10 626		7,0%	
За МКАД	МКАД	759	46 204	25 575	23,0%	21,3%	15 588	12 778	6,6%	7,7%
	Новая Москва	454	14 944		19,0%		11 378		11,0%	
Итого		**20 075**		**35 571**		**7,9%**		**26 569**		**4,8%**

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026

Рынок офисной недвижимости г. Москвы характеризуется высокой концентрацией арендного предложения и значительной дифференциацией показателей по деловым районам. В общей структуре преобладают офисы класса А — около 20,1 млн кв. м, при этом средняя ставка аренды составляет 35 571 руб./кв. м/год, а уровень вакантности — 7,9%. Для класса В объем предложения существенно меньше, однако средняя ставка ниже — 26 569 руб./кв. м/год, а вакантность составляет 4,8%.

Наиболее дорогие офисы сосредоточены в ММДЦ "Москва-Сити", где ставка аренды класса А достигает 82 443 руб./кв. м/год, а также в районах Садового кольца и Третьего транспортного кольца. При этом в отдельных локациях, например на юге и востоке ТТК-МКАД, наблюдается повышенная вакантность класса А — до 65%, что свидетельствует о неравномерном распределении спроса и наличии значительного объема свободных площадей.

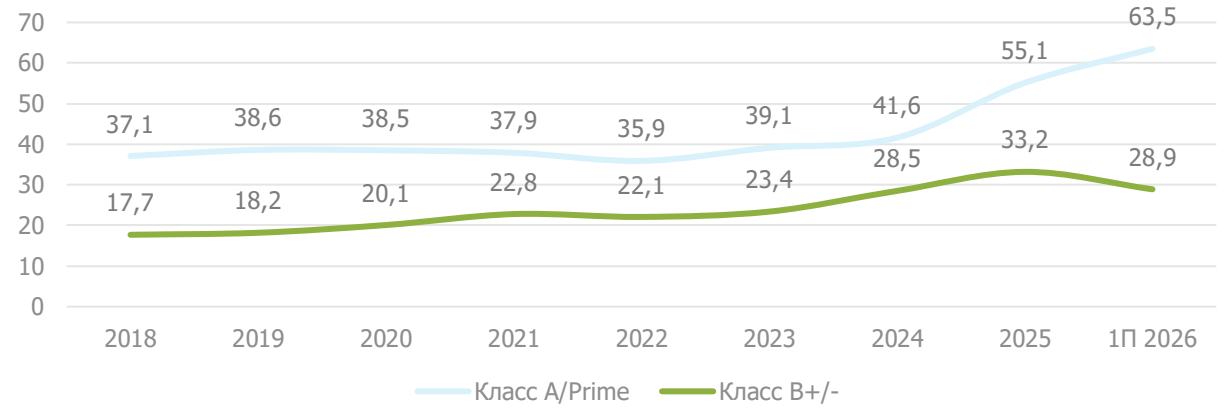
Наиболее низкие ставки зафиксированы за МКАД — в Химках и Новой Москве, однако эти районы характеризуются более высокой вакантностью офисов класса А — около 19–23%. Таким образом, чем ближе район к центру и ключевым деловым кластерам, тем выше арендные ставки и, как правило, ниже вакантность. Удаленные районы предлагают более доступные ставки, но имеют больший риск простоя помещений.

По данным Nikoliers

Собственники начинают адаптироваться к текущим условиям рынка. В соответствии с прогнозами, ставки демонстрируют рост только в центральных локациях и в отдельных качественных объектах. За пределами деловых районов, напротив, фиксируется снижение, в особенности по классу В-: -19%. Средняя ставка аренды по итогам полугодия составила 30,2 тыс. руб./кв. м/год по всему рынку, что на 5% ниже показателя прошлого квартала внутри МКАД.

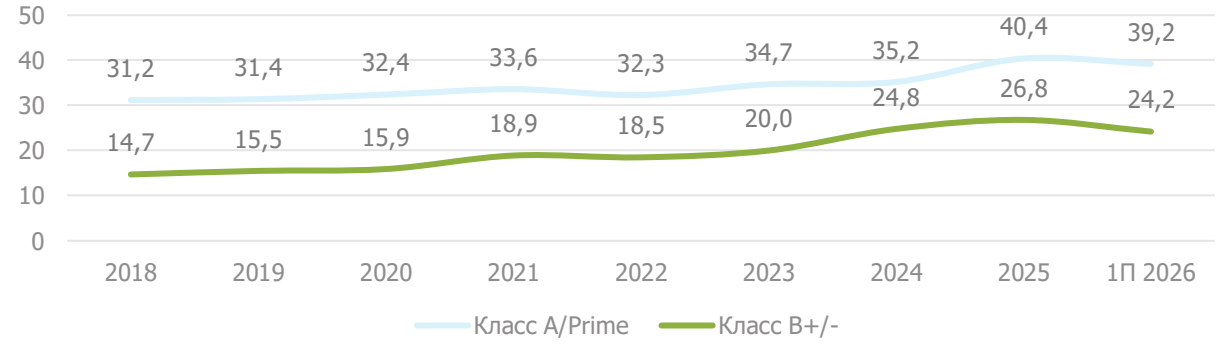
Одновременно на рынок выходит предложение по ценам ниже среднерыночных и увеличивается количество блоков в состоянии shell&core. Так, доля офисов с отделкой в общем объеме составляет 66%, однако в классах А и Prime ситуация противоположная — 57% площадей экспонируется без отделки. Доля объектов без отделки продолжит расти: этому способствует как ввод новых объектов, так и активность частных инвесторов, приобретающих офисы в основном в формате shell&core.

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



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

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



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

По итогам I полугодия 2026 г. разница между ставками в помещениях с отделкой и без нее в готовых объектах в среднем составляет 20%.

Средние ставки аренды внутри ТТК по данным Nikoliers[30] по итогам I полугодия 2026 г. для класса Prime составляют 80 500 руб./кв. м/год, для класса А — 51 500 руб./ кв. м/год, для класса В+ — 31 100 руб./кв. м/ год.

Рынок офисной недвижимости г. Москвы сегодня развивается неравномерно, прямое сопоставление ставок аренды внутри МКАД и за его пределами некорректно: за МКАД объем качественного предложения существенно меньше, и появление даже одного крупного объекта может заметно повлиять на среднерыночные показатели. Тем не менее, для иллюстрации тренда достаточно сравнить средние значения: за полгода разрыв между ставками по классу А внутри и за МКАД сократился с 116% до 15%.

Во многом такая динамика связана с расширением предложения в отдельных высококачественных проектах, прежде всего в "Сколково Парк", входящий в портфель ключевых собственников, где после ввода новых корпусов увеличился объем доступных площадей, включая помещения с готовой отделкой и мебелью.

Рынок меняется. Еще полгода назад офис класса А за МКАД был более чем в 2 раза дешевле, сегодня разница составляет 15%. При этом центр все равно остается более привлекательной локацией с точки зрения инфраструктуры и транспорта.

[30] https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

Таблица 5.22. Индикаторы по ключевым деловым районам г. Москвы

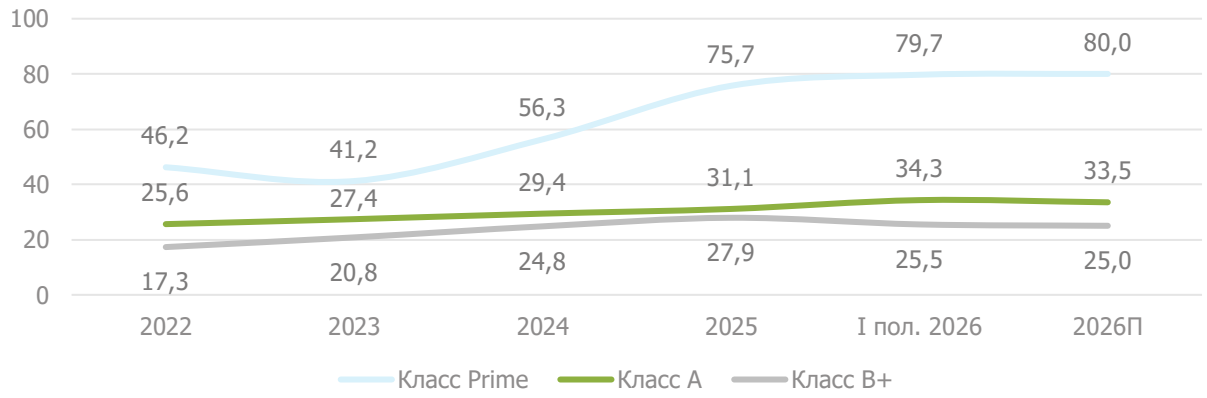
Район	Ставки аренды, руб./кв. м/год	Вакантность
Белорусский	79 300	4,1%
Новый Сити (Москва-Сити)	73 000	17,2%
Старый Сити (Москва-Сити)	71 000	1,6%
Большой Сити	43 600	2,4%
Центральный деловой район	37 800	3,9%
Ленинградский деловой коридор	34 400	2,7%
Савеловский	25 800	9,0%
Калужский	24 200	6,0%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

По данным IBC Real Estate

По итогам I полугодия 2026 г. по данным IBC Real Estate[31] средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по г. Москве составила 31,0 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС, OPEX и КУ (+5% г/г). Рост средневзвешенного индикатора обусловлен выходом на вторичной рынок более дорогостоящих офисных блоков и этажей в недавно введенных бизнес–центрах и вымыванием с рынка дешевых лотов.

Рисунок 5.37. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды, тыс. руб./кв. м в год[32]



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

Разнонаправленная динамика арендных ставок сохраняется. Ставки аренды на опции в отдельных наиболее востребованных проектах продолжают расти. В наименее ликвидных лотах с длительным сроком экспозиции начались точечные снижения.

Несмотря на общее замедление темпов роста экономики и охлаждение деловой активности, ожидается, что рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды в целом по г. Москве продолжится. По итогам 2026 г. индикатор может достигнуть 32,5 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС, OPEX и КУ (+10% г/г).

[31] https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

[32] Средневзвешенные запрашиваемые ставки рассчитаны в целом по Москве и указаны без НДС, OPEX и КУ в тыс. руб./кв. м в год.

По данным CORE.XP

По данным CORE.XP[33] по итогам апреля 2026 г. ставки аренды для офисной недвижимости класса Prime находилась в диапазоне от 71 300 - 83 400 руб./кв. м/год, для класса А — от 24 800 - 66 500 руб./кв. м/год, для класса В — от 9 100 - 62 800 руб./кв. м/год.

Таблица 5.23. Средние ставки аренды офисов в Москве по существующим объектам классов Prime, A, B+, руб./кв. м/год

Район	Класс Prime	Класс А	Класс В
Садовое кольцо	75 000	56 000	40 900
Проспект мира	—	42 100	25 100
Басманный	—	47 000	31 000
Тугунаский-Дубровка	—	—	32 300
Павелецкий	—	44 400	32 900
Шаболовка	—	61 100	33 400
Хамовники	—	65 000	61 700
Пресненский	—	53 500	48 500
Большой Сити (вкл. Москва-Сити)	83 400	64 000	42 100
Москва-Сити	83 400	66 500	62 800
Белорусско-Савеловский	71 300	43 400	27 000
Останкино	—	36 700	30 600
ТТК-МКАД (Север)	—	—	24 300
ТТК-МКАД (Восток)	—	25 200	21 100
Нагатино-ЗИЛ	—	35 200	30 200
ТТК-МКАД (Юг)	—	30 300	27 800
ТТК-МКАД (Запад)	—	51 400	29 400
Ленинградский коридор	—	55 000	20 200
Рублево-Архангельское	—	—	—
Сколково	—	25 000	9 100
Новая Москва	—	24 800	—

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

5.4.6.2. Рынок купли-продажи

По данным Nikoliers

Средняя квартальная динамика по всем кольцевым зонам показывает снижение цены на 1,7%. За полугодие этот показатель составляет +2%, а за годовой период средний рост — +19,8%. Такая разнонаправленность свидетельствует о естественной стабилизации рынка после пика предыдущих периодов. Цены проходят умеренную коррекцию.

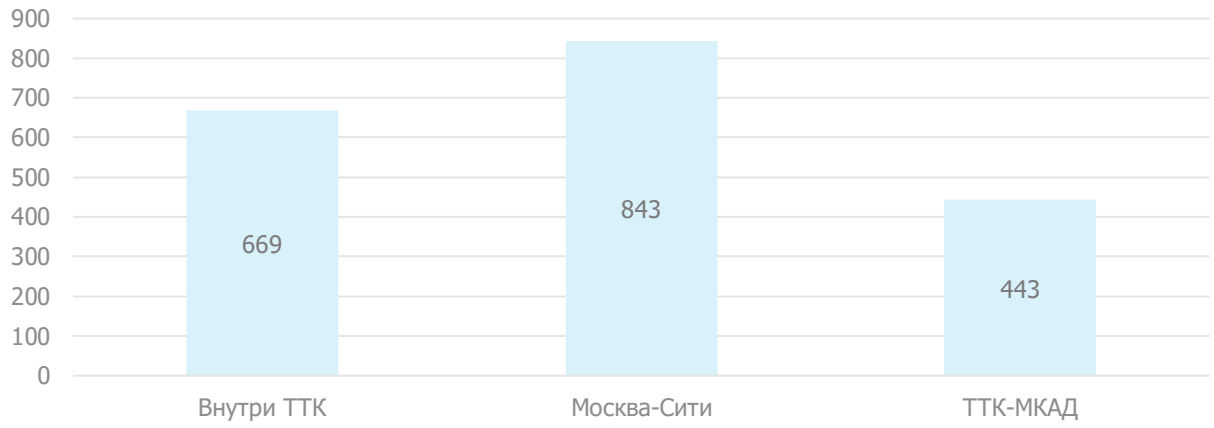
При этом девелоперская активность на рынке продаж остается высокой. Объем площадей, доступных для реализации, увеличился на 13% по сравнению с предыдущим кварталом. В настоящий момент на рынке экспонируется порядка 700 тыс. кв. м. офисных блоков, предлагаемых к продаже в строящихся БЦ. Предложение растет, девелоперы продолжают выводить новые лоты на фоне изменения рыночной динамики.

По итогам I полугодия 2026 г. по данным Nikoliers[34] средняя цена на продажу блоками составила 542 тыс. руб./кв. м (+1,1% за 1П) по всему рынку, 557 тыс. руб./кв. м (+2,6% за 1П) внутри МКАД.

[33] https://core-xp.ru/research/ofisnyy-rynok-moskvy-klyuchevye-delovye-rayony-aprel-2026/

[34] https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

Рисунок 5.38. Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях, тыс. руб./кв. м



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

Таблица 5.24. Индикаторы по ключевым деловым районам

Район	Цены продаж на первичном рынке, руб./кв. м	Вакантность
Белорусский	711 000	4,1%
Новый Сити (Москва-Сити)	793 000	17,2%
Старый Сити (Москва-Сити)	875 000	1,6%
Большой Сити	479 000	2,4%
Центральный деловой район	646 000	3,9%
Ленинградский деловой коридор	577 000	2,7%
Савеловский	498 000	9,0%
Калужский	455 000	6,0%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

По данным IBC Real Estate

В I полугодии 2026 г. экспонируемый объем увеличился в 2 раза год к году. Примечательно, что в продажу блоками и этажами начали выходить премиальные проекты в ключевых деловых локациях, реализация которых изначально планировалась целиком или несколькими этажами. На фоне этого предложение продолжает быстрыми темпами смещаться в сторону сегмента блоков от 2 000 м, совокупный объем которых вырос более чем в 5 раза по сравнению с I кварталом, а средневзвешенная цена увеличилась на 53%.

Таблица 5.25. Первичное предложение на 15.07.2026: блоки и этажи, экспонируемый объем

Показатель	0-250	250-500	500-1 000	1 000-1 500	1 500-2 000	Более 2 000	Итого	г/г	Итого, кв. м
Садовое кольцо	1 297	1 500	—	—	—	—	1 418	—	740
СК - ТТК	525	572	583	607	791	543	605	+18%	77 390
Москва-Сити	778	742	—	—	803	728	747	-7%	201 980
ТТК - МКАД	454	445	468	539	446	352	457	+8%	410 140
За МКАД	340	271	223	344	-	297	325	+30%	69 450
Средняя цена	464	487	476	489	599	690	538	+20%	—
В продаже, кв. м	263 480	110 810	48 310	58 010	126 580	152 510	—	—	759 700
% от общей площади	35%	15%	6%	8%	17%	20%	—	—	—
В продаже, кол-во	2 225	342	66	43	74	53	—	—	2 803

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

По данным IBC Real Estate[35] диапазон цен на июль 2026 г. составил 159-1 500 тыс. руб./ кв. м.

5.4.7. Прогнозы

- Сохраняется тренд увеличения предложения офисных площадей на продажу.
- В I полугодии 2026 г. объем строящихся офисных площадей, выставленных на продажу блоками и целиком, достиг более 1 млн кв. м. Это обусловлено увеличением количества игроков рынка: за 6 месяцев 2026 года порядка 20 новых проектов стартовали в продажах — на 43% больше, чем в первом I полугодии 2025 г.
- Более половины анонсированного девелоперами ввода до 2030 года приходится на офисы блоками.
- 68% (или 3,6 млн кв. м) от объема анонсированного строительства на 2026–2030 гг. приходится на бизнес-центры с продажей офисов блоками и мелкой нарезкой (с учетом уже введенных объектов). Из этого объема 60-70% (около 2,7 млн кв. м) может оказаться в руках частных инвесторов с последующим выходом на рынок аренды.

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

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

Таблица 5.26. Предложения продажи офисных объектов, расположенных в г. Москве

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м с НДС (общей площади)	Источник
1	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	1 285,20	400 000 000	311 236	https://www.cian.ru/sale/commercial/322181930/?context=4.XQ4NY9GVMkM._XOuYYXV59Am4d5G0L4UjAsfR1yOHV7H1umd4I_ye-l1sRma9EfAofNj_rWTN6GQYCYEITHhu7095y13oAlaoEzQuZoXb5F_zi_LvLXsBCAA4uo&mlSearchSessionGuid=4220717589e219b6ccf9babf8624a7e4
2	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	1 189,50	406 809 000	342 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/334170093/?context=4.d6aYr64BpEQ.JwIsUppT3RUoWshW47Yh45WDYmuI2bLHQjpdosnB6_BpIDkjndwiWMWRdFe4PdXnnpxu63ODy_6QYKKvKMHUjXLWrNiiq9nDN6aOny9Z1cuZwGQ&mlSearchSessionGuid=62f45fdd34a9e1b1bd4ad42db8c92d34
3	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	2 029,20	547 884 000	270 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/328980294/?context=4.ixNcHTTYGJs.kxGAZKPfR92uvJQkxHJTBDm2HE9irJ7ISYtFaK5S5Go6u81TLfjsLGZuwwkE-aXhltqGEhPmwGKeKuJsgYv1qY8jbeocUn6PTk02IIX7c3ej2VI&mlSearchSessionGuid=626c4bbbc876034c2b964c434266a24b
4	г. Москва, Головинское ш., д. 5А	1 483,00	459 729 984	310 000	https://realty.yandex.ru/offer/4547545568786192620/
5	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11С1	6 338,00	3 010 550 000	475 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/319590469/
6	г. Москва, просп. Вернадского, д. 8А	410,00	143 135 750	349 112	https://www.cian.ru/sale/commercial/321165802/?context=3.xjmrjcH5mRI.pjjNwl80m8UFrvaEYOXAldg9V8MJxBw-ML1Y8lkRkcLYuFHnMR2L6CA59WEmxb5d9bDcZ2_ipq4fh7DJGepcBtzW2YfS-

[35] https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м с НДС (общей площади)	Источник
					oYTAAt_f3WzNNFWZDU&mlSearchSessionGuid=a876fe208053c8b75e350a6c00a19700
7	г. Москва, Научный проезд, д. 17	552,00	150 000 000	271 739	https://www.cian.ru/sale/commercial/329300457/?context=4.M8SZqExWd_E.Drr9eS13cJVyRvsW6pzva7z6YDQ93p_CWRo5cS-kvbyYKKWusYprXcsigRuacAoHjbU6kTSgIMPKYaGwQJod8NxXHFhhNV_UWsCzkIhcGY7cZPM&mlSearchSessionGuid=305967ebb079a4aa128824653724f45c
8	г. Москва, ул. Барклая, д. 6С5	7 276,40	3 128 852 000	430 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/333094764/?context=4.pxPCu3fahu4.06mB8KLhVPT_9QX8Ku8dDnWnCxcF_ciYXr5lKX6Ehs6wB73XDikKCVGWL3tfCjL0-jTvqR7uEu1yi28zaLX4HCsOLAR1d9oybbmzo8LtOHm9Sok&mlSearchSessionGuid=29e1a2c755782b6f87c5f67cabf30407
9	г. Москва, ул. Летниковская, д. 10С2	2 365,40	709 620 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/327266796/?context=4.4baWp50PjdE.yLmqN3JgyguFvV0o8L4QjKEl9z3O8LiA0oo3rEyxIkBUYlUJ3ysze-CdGcA_-4nWCq31pGSYVjh7617ED-9VmkKuuvqdifvsSpVPdPBXIQJbEcE&mlSearchSessionGuid=e065f1b49f09e4a1c5d0f552f7723519
10	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35С64	2 024,50	395 000 000	195 110	https://www.cian.ru/sale/commercial/331818065/?context=4.9gl5J3HF_0g.waXxk22MG-dU5FaAHiR7-ttavXT00n3PnwflCiem2IaVPEDyJpfMbtAFjSurXpqWnpo3LVevMX-QK1eYcKtdjjYEyUv77eFQd_WjHgQhmRkCu3A&mlSearchSessionGuid=a207a555886d9c73c6ceef273b98d16f
11	г. Москва, Боровское ш., д. 51С3	877,30	199 919 124	227 880	https://www.cian.ru/sale/commercial/330038691/?context=4.P8xcEl-TwgM.NXCnsmwJS6vhO70ueNAKkF11AcuoNZfhVNDn0gORFDaZJunasFW2K0Y5FlLsdSmgEXFvrahvNjVLDI1pCy7cwG8BJcbKjW50wmEWED8qoFYQ6Qg&mlSearchSessionGuid=5cb6500e9fe2a50b6bfded656cd7ac14
12	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17	588,00	125 000 000	212 585	https://www.cian.ru/sale/commercial/332255499/?context=4.pAbiaOW_WSY.nKVIB_-bvZIsVJBFs2o8gTQ5Po0KiksuJqk4KGKUYfTCmCZf3YShgQbmQGNUSboMA5NwmX09EAcFjMwsL5o1M4XgOMbcJkQS81CL64Vm_0Wj0mA&mlSearchSessionGuid=a207a555886d9c73c6ceef273b98d16f

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м офисного объекта в г. Москве вблизи оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 195 до 475 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен различиями в общей площади, в характеристиках местоположения, классе объекта и в других улучшениях.

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

Таблица 5.27. Предложения аренды офисных объектов, расположенных в г. Москве

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/мес. с НДС	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Источник
1	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	1 924,56	8 619 880	53 747	https://www.cian.ru/rent/commercial/333587755/?context=4.u07lAaj4Wdw.T_3ew86yImIY4MiN95gaC07Vgq7F8DsSYIPY6gmwRrs_Xv7zAz8GX6g1Kk7H3IkFF1TqSVrkAXf0OVD8KDx4TL9LMTpTfHGNRiY7e-NG_QWYAHk&mlSearchSessionGuid=9653841d6e3f684d8a5a6a8985cdc878
2	г. Москва, Нахимовский просп., д. 58	1 810,90	8 523 560	56 482	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2084_m_7766983876?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOi

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/мес. с НДС	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Источник
					Jsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHVnNmSDZNUWVSMUJNcTlwIjt90cxQcj8AAAA
3	г. Москва, проезд Завода Серп и Молот, д. 10	978,74	3 428 667	42 038	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1112_m_8317059492?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyeXJxTkNEemRNcVV6T1hQIjt9E1NOBD8AAAA
4	г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 18	1 262,43	6 971 250	66 265	https://www.cian.ru/rent/commercial/328743151/
5	г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., д. 1	1 043,00	6 091 120	70 080	https://www.cian.ru/rent/commercial/332193648/
6	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11С1	1 667,00	7 362 584	53 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/327481458/?context=4.6CfqeYEmWFE.jpK1nOD0qAGZZjoMdOpahgGo7Zik0VM4_cbcgrycWKBdPSZW_09CLmNMwWI-7mHVBgvq4Hh2KXgKhFlZz9vYeH5HW5hu7mdxVHmpwUgsZdczHZU&mlSearchSessionGuid=2f0add6f789d71d438f3b9eb3f89b54f
7	г. Москва, ул. Волочаевская, д. 40ГС4	1 072,00	4 839 812	54 177	https://www.cian.ru/rent/commercial/333807614/?context=4.U9oZ-Ate2tI.eZ9IVY4ry0SNJNzi_-10IdOZxhOdk6LGj81lWl8j2RIQxDxxqftfkKbzny56f2PMWdY-rBf5o3m9Vaoypi5xPRkZf5PI-9lveXekUc_FdeDLvlI&mlSearchSessionGuid=2f0add6f789d71d438f3b9eb3f89b54f
8	г. Москва, бул. Энтузиастов, д. 2	1 965,00	9 006 250	55 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/331694026/
9	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11С38	500,00	1 250 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/302779127/?context=4.S_kPb0xx2MA.hn-A8gO8BMDPmAYjlmyZknRpkzMA_AwiYtqRKRgh74tSC0MRP3wOwbO30oB-khEc5miGHEf9bdR9yI1J6QVpDSQ5oOrR4F7nxgfo0p3kFHjRZCc&mlSearchSessionGuid=07e5b638e43476c2d58f296f8516f6c4
10	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д. 27/26С1	600,00	1 500 000	30 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_600_m_8213171545?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0MFJGVzhIdjZBNnpnczA0Ijt9TLdVOT8AAAA

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды 1 кв. м офисного объекта в г. Москве вблизи оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 30 до 70 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен различиями в общей площади, в характеристиках местоположения, в состоянии отделки, классе объекта и в других улучшениях.

5.4.9. Основные факты и выводы

По данным NF Group

- Совокупный объем построенных офисных площадей на рынке недвижимости Москвы по итогам I полугодия 2026 г. составил 20,1 млн кв. м, из них 549 тыс. кв. м относится к классу Prime, 6,7 млн. кв. м — к классу А, а 12,8 млн. кв. м — к классу В.
- За полугодие разрешение на ввод в эксплуатацию получили 19 объектов совокупной полезной площадью 622,8 тыс. кв. м.

- Общий объем сделок аренды (включая новую аренду, расширения и сделки в гибких офисах) составил 126 тыс. кв. м. Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 453 кв. м.
- За I полугодие 2026 г. совокупная площадь сделок продления составила 63,6 тыс. кв. м или 32% от совокупного объема арендной активности на рынке.
- По данным NF Group[36] по итогам I полугодия 2026 г. средневзвешенная ставка аренды для класса Прайм составила 78 490 руб./кв. м/ год без НДС и операционных расходов, для класса А — 35 571 руб./кв. м/ год без НДС и операционных расходов, для класса В — 26 569 руб./кв. м/ год без НДС и операционных расходов.

По данным Nikoliers

- За 3 месяца 2026 г. зафиксирован абсолютный рекорд ввода офисных площадей II квартала — 532 тыс. кв. м.
- По итогам I полугодия 2026 г. совокупный объем нового предложения достиг 643 тыс. кв. м.
- По итогам I полугодия 2026 г. 21% площадей вакантно. Вакантно в аренду/субаренду – 10%, вакантно в продажу — 7%, вакантно в аренду/продажу — 4%.
- Выход на открытый рынок площадей Moscow Towers приведет к резкому росту уровня вакансии в ММДЦ — с текущих 3,1% до 18,9% (315 тыс. кв. м).
- Спрос в I полугодия 2026 г. составил 653 тыс. кв. м. — в объем включены классические сделки аренды и продажи.
- Фиксируется уменьшение средней площади офиса в сделках за II квартал 2026 г. относительно 2025 г.
- Средние ставки аренды внутри ТТК по данным Nikoliers[37] по итогам I полугодия 2026 г. для класса Prime составляют 80 500 руб./кв. м/год, для класса А — 51 500 руб./ кв. м/год, для класса В+ — 31 100 руб./кв. м/ год.
- По данным Nikoliers[38] по состоянию на март 2026 г. на территории Москва-Сити средняя ставка в классе А снизилась на 35% (до 63 400 руб./кв. м/год) из-за выхода лотов без отделки. В классе В+ снижение составило 13% (до 67 600 руб./ кв. м/год).
- По итогам I полугодия 2026 г. по данным Nikoliers[39] средняя цена на продажу блоками составила 542 тыс. руб./кв. м по всему рынку, 557 тыс. руб./кв. м внутри МКАД.

По данным IBC Real Estate

- По итогам I полугодия 2026 г. объем нового строительства составил 593 тыс. кв. м.
- К концу 2026 г. ожидается, что объем нового строительства может составить 875 тыс. кв. м (+16% г/г).
- По итогам I полугодия 2026 г. доля свободных площадей на офисном рынке г. Москвы составила 7,6% (+3,1 п.п. г/г).
- По итогам I полугодия 2026 г. сумма купленных и арендованных площадей составила 420 тыс. кв. м.

[36] https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026

[37] https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

[38] https://nikoliers.ru/analytics/indikatory-rynka-v-moskva-siti-ofisnaya-nedvizhimost/

[39] https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

- По итогам I полугодия 2026 г. по данным IBC Real Estate[40] средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по г. Москве составила 31,0 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС, OPEX и КУ.
- По данным IBC Real Estate[41] диапазон цен на июль 2026 г. составил 159 - 1 500 тыс. руб./ кв. м.

По данным CORE.XP

- По данным CORE.XP[42] по итогам апреля 2026 г. ставки аренды для офисной недвижимости класса Prime находилась в диапазоне от 71 300 - 83 400 руб./кв. м/год, для класса А — от 24 800 - 66 500 руб./кв. м/год, для класса В — от 9 100 - 62 800 руб./кв. м/год.
- Цена предложения 1 кв. м офисного объекта в г. Москве вблизи оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 195 до 475 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен различиями в общей площади, в характеристиках местоположения, классе объекта и в других улучшениях.
- Ставка аренды 1 кв. м офисного объекта в г. Москве вблизи оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 30 до 70 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен различиями в общей площади, в характеристиках местоположения, в состоянии отделки, классе объекта и в других улучшениях.

5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I полугодия 2026 г.[43]

5.5.1. Сегментация земель

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

[40] https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

[41] https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

[42] https://core-xp.ru/research/ofisnyy-rynok-moskvy-klyuchevye-delovye-rayony-aprel-2026/

[43] ttps://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-monitoring-zemel-i-zemleustroystvo_mos/; http://www.intereconom.com/rekviziti/3-2025/200-95%204.%20%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%83%D1%85%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%9A%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%92%D0%B0%D0%BB%D1%83%D0%B5%D0%B2%20=%D0%9C%D0%93%D0%A1%D0%A32=.pdf; https://rg.ru/2025/12/04/rajony-moskvy-gde-zemlia-dorozhaet-bystree-valiuty.html; https://www.mos.ru/news/item/157649073/; https://czss.ru/information/tpost/a2m525h1j1-analitika-uchastkov-promishlennogo-nazna; https://www.kommersant.ru/doc/7517284; https://prom-plan.ru/articles/tpost/svg9d3oko1-investitsii-v-promishlennuyu-nedvizhimos; https://abn.agency/2026/07/14/investiczii-v-nedvizhimost-moskvy-za-pervoe-polugodie-2026-goda-upali-do-286-mlrd-rublej/

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

На рынке земельных участков, оборот которых разрешен законодательством, можно говорить о наличии двух составляющих:

- первичного рынка продаж, который характеризуется появлением земельных участков как товара на рынке. Основными продавцами на первичном рынке земли являются государство и муниципалитеты в лице федеральных, региональных, местных органов власти;
- вторичного рынка продаж, на котором функционирует большое количество продавцов и покупателей (физических и юридических лиц).

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю: собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение, безвозмездное пользование, аренда, ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки могут относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

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

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

На стоимость объекта оценки могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельного участка зависит от площади земельного участка, а также определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

Таблица 5.28. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
1	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/ право долгосрочной аренды/ право общей долевой собственности	-33,60%/+50,60%	Информационно-аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4236-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda)
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	Не используется в расчетах	—
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения земельного участка	Район, станция метро	-47,10%/-30,51%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком/ от 5 до 10 мин. пешком/ от 10 до 15 мин. пешком/	-20,00%/+25,00%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
		от 15 до 20 мин. пешком/ от 20 до 25 мин. пешком/ от 25 до 30 мин. пешком/ от 30 до 35 мин. пешком		2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)
8	Линия домов	1-я линия/ 1-я линия второстепенной улицы/ 2-я линия	-19,00%/+23,46%	Информационно-аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4245-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda)
9	Категория земельного участка	Категория земельного участка	Не используется в расчетах	—
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Разрешенный вид использования земельного участка	Не используется в расчетах	—
11	Общая площадь земельного участка	Площадь земельного участка	-18,39%/-6,82%	Информационно-аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4237-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda)
12	Рельеф	Равнинный/гористый	Не используется в расчетах	—
13	Транспортная доступность	Отсутствует/существует организованный подъезд	Не используется в расчетах	—
14	Инфраструктура	Наличие развитой инфраструктуры	Не используется в расчетах	—
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация, отопление	Не используется в расчетах	—

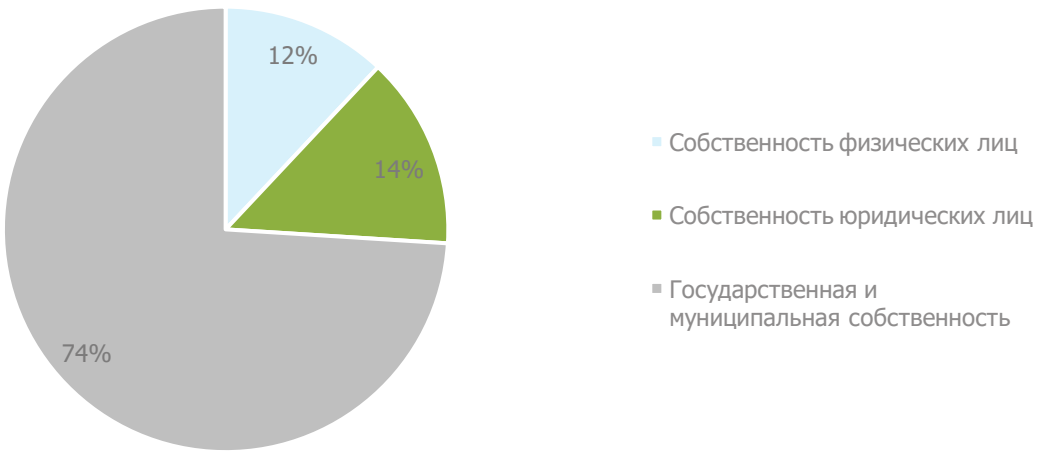
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.3. Общая ситуация

Согласно данным Росреестра земельный фонд г. Москвы на 1 января 2026 г. составляет 256,1 тыс. га, 100% площади которого занимают земли населенных пунктов.

Распределение земель г. Москвы по формам собственности представлено на рисунке далее.

Рисунок 5.39. Распределение земель г. Москвы по формам собственности



Источник: https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-monitoring-zemel-i-zemleustroystvo_mos/

Площадь земель г. Москвы, права на которые зарегистрированы составляет 72% от общей площади субъекта. За 2025 г. данный показатель увеличился на 1%.

5.5.4. Предложение

На сегодняшний день на рынке Московского региона представлено около 4,6 тыс. га площади земельных участков. Это в том числе земли населенных пунктов, сельскохозяйственные и земли промышленности назначения.

В последние десятилетия г. Москва, как и другие крупные мегаполисы, столкнулась с серьезной проблемой нехватки земельных участков, пригодных для застройки. Увеличение численности населения города, обусловленный миграционными процессами и естественным демографическим приростом, формирует потребность в расширении и создании новых жилых и коммерческих пространств. Этот процесс, в свою очередь, усиливает нагрузку на доступные и пригодные для застройки земельные участки.

Девелоперам приходится учитывать множество факторов, таких как инфраструктурная обеспеченность, статус исторического наследия и экологическую комфортность, что усложняет поиск и освоение подходящих селитебных территорий.

Основные проблемы нехватки земельных участков в г. Москве включают:

- Плотная застройка и урбанизация, которая занимает значительные территории.
- Ограничения на использование земли из-за природоохранных зон, исторических памятников и существующих объектов инфраструктуры.
- Высокая стоимость земли и увеличенные сроки согласования застройки, что делает проекты более дорогими и рисковыми.

Москва является крупнейшим городом России, и уровень урбанизации здесь значительно выше, чем в среднем по стране. Практически все доступные для застройки земли в черте города уже освоены, особенно в центральных районах. Это приводит к тому, что девелоперы сталкиваются с ограничениями на использование новых участков, особенно в исторических и экономически развитых районах.

Плотность населения г. Москвы по данным на 01.01.2025 г. составляет 5 182,3 чел./кв. км, что значительно превышает средние показатели для России. С увеличением числа жителей возрастает и потребность в жилых и общественных зданиях. В центре города уже сосредоточены основные объекты транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры, что делает центральные территории особенно востребованными для застройки. Однако высокая плотность зданий ограничивает возможности нового строительства.

Так урбанизация создает значительные препятствия для нового строительства, особенно в центральной части города, где остается крайне мало свободных земельных участков.

Сложность выделения земли под застройку также обусловлена законодательными и административными ограничениями. Многие свободные участки в г. Москве находятся в охраняемых зонах, на которых запрещено или строго ограничено строительство, к таким землями являются:

Историческое наследие, которое представлено большей часть старых районов г. Москвы, охраняется как историческое и культурное наследие. Строительство на таких землях либо запрещено, либо требует сложных процедур согласования с государственными органами, такими как департамент культурного наследия.

Природоохранные зоны. Некоторые участки города представляют собой парки, лесопарковые зоны и природные заповедники. Их освоение невозможно без пересмотра норм охраны окружающей среды и получения специальных разрешений.

Также с увеличением плотности населения возрастает необходимость в строительстве дополнительных жилых и инфраструктурных объектов, а это в свою очередь требует новых территорий, которые часто трудно выделить из уже сложившейся городской застройки и положенных ВРИ на определенные земли.

В условиях дефицита доступных участков для застройки в г. Москве девелоперы сталкиваются с рядом существенных проблем, которые сказываются на всех этапах реализации проектов. Эти

проблемы можно условно разделить на финансовые, планировочные и инфраструктурные, причем каждая из них оказывает значительное влияние на стоимость и сроки строительства, а также на доступность построенных объектов для конечных потребителей.

Высокие затраты на приобретение участков являются одним из важнейших проблем девелопмента, так как в условиях ограниченного предложения стоимость участков в г. Москве продолжает расти, что делает приобретение земли одной из самых затратных статей расходов для девелоперов.

Эффективное управление земельными ресурсами позволяет привлекать инвестиции, увеличивать налоговые поступления и повышать качество жизни жителей, создавая комфортную и современную городскую среду.

Также, стоит отметить влияние программы комплексного развития территорий (КРТ) на рынок недвижимости г. Москвы. Так, за четыре года количество проектов КРТ выросло в 100 раз, а площадь попавших в программу земельных участков в 50 раз. Более 50% потенциально пригодных для девелопмента площадей, ранее предложенных на рынке, попали в КРТ. В 2025 году не менее 30% проектов строительства жилья в г. Москве планировалось реализовать в рамках данной программы.

Во II квартале 2026 г. город продолжил вовлекать в экономический оборот земельные участки в рамках программы комплексного развития территорий (КРТ) и Адресной инвестиционной программы. Механизм КРТ остается основным инструментом вовлечения бывших промышленных и неэффективно используемых территорий в девелопмент.

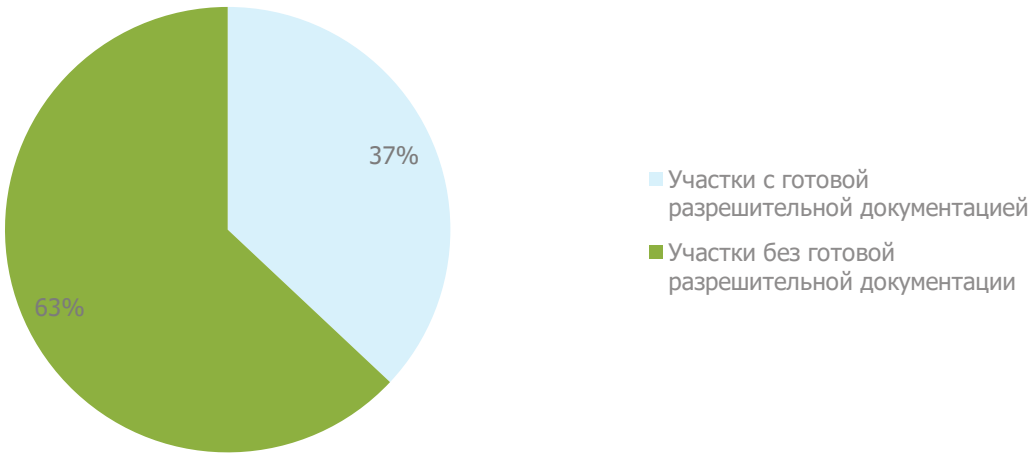
Так, по программе КРТ принято решение о строительстве общественно-делового центра площадью около 30 тыс. кв. м на территории вблизи станции метро "Электрозаводская".

На федеральном уровне обсуждается привязка проектов КРТ к мастер-планам городов, что в перспективе повысит требования к градостроительной проработке вовлекаемых в оборот земельных участков.

5.5.5. Спрос

По итогам I полугодия 2026 г. девелоперы приобрели в г. Москве 36,9 га земли под жилищное строительство — сопоставимо с показателем годичной давности (36,4 га) — для проектов общей площадью свыше 0,5 млн кв. м. При этом число сделок сократилось: заключено 17 сделок против 23 годом ранее. Общий объем вложений в площадки под жилую застройку снизился на 19% и составил 48 млрд руб.

Рисунок 5.16. Структура приобретенных под жилищное строительство земельных участков в г. Москве по наличию исходно-разрешительной документации, I полугодие 2026 г.



Источник: данные исследования IBC Real Estate (https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2026/07/14/1213387-tseni-na-zemlyu-nachali-padat), анализ АО "НЭО Центр"

Доля участков, имеющих готовую разрешительную документацию, за год снизилась с 63% до 37%. Это связано как с сокращением предложения наиболее подготовленных активов, так и с их ценовой недоступностью для части покупателей.

На рисунке далее представлена динамика площади приобретенных под жилищное строительство земельных участков в г. Москве.

Рисунок 5.17. Динамика площади приобретенных под жилищное строительство земельных участков в г. Москве, га



Источник: данные исследования IBC Real Estate (https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2026/07/14/1213387-tseni-na-zemlyu-nachali-padat), анализ АО "НЭО Центр"

Крупнейшими покупателями земельных участков в г. Москве в I полугодии 2026 г. оставались столичные девелоперы — Sminex, MR Group, Capital Group, Coldy, которые продолжают наращивать земельные банки. В условиях жестких требований банков и высокой стоимости финансирования каждая третья-четвертая сделка по приобретению земли проводится на условиях совместной реализации проектов, что позволяет объединить финансовые и операционные ресурсы, распределить риски и снизить инвестиционную нагрузку на каждого из участников.

Объем инвестиций в недвижимость Московского региона по итогам I полугодия 2026 г. составил 286 млрд руб. — на 9% ниже результата аналогичного периода прошлого года и минимальное значение с 2022 года. Во II квартале 2026 г. снижение оказалось более заметным — 12% год к году: 196 млрд руб. против 223 млрд руб. во II квартале 2025 г[44].

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апартаментов незначителен — апартаменты сильно отстают в темпах продаж от жилой недвижимости, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж эти двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апартаментов только в уникальных локациях.

Земельные участки под жилищную застройку на данный момент являются самым ценным активом, особенно если инвестор может получить земельный участок вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без градостроительной документации, только с урегулированными имущественным правами.

Выход из активов выбирают наиболее закредитованные застройщики либо те, кто хочет диверсифицировать свой портфель. Компаниям с большим земельным банком потребовалось

[44] данные исследования IBC Real Estate (https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2026/07/14/1213387-tseni-na-zemlyu-nachali-padat), анализ АО "НЭО Центр"

больше ликвидности, что обусловлено в том числе неблагоприятными условиями для бизнеса в среднесрочной перспективе.

Застройщикам выгоднее начинать новые проекты, а по старым увеличивать сроки строительства и переносить начало реализации новых очередей, так как предыдущие могут быть плохо распроданы и девелоперам невыгодно затоваривание. Хотя для них предусмотрен определенный срок освоения земли — три года, что стимулирует не затягивать процесс застройки.

Более 90% девелоперов заинтересованы в покупке земельных площадок с градостроительным планом (ГПЗУ) для многоэтажной жилой застройки именно внутри МКАД. Почти столько же — в участках с ГПЗУ для создания мест приложения труда. Только 30% готовы приобретать участки с ГПЗУ в Новой Москве, менее 20%.

На текущий момент отмечается увеличение спроса на земельные участки промышленного назначения в Московском регионе. В условиях роста внутреннего производства, импортозамещения и развития инфраструктуры спрос на такие участки будет только увеличиваться. Однако не все территории одинаково перспективны. Многие инвесторы теряют деньги из-за ошибочного выбора региона, недооценки транспортной доступности или юридических нюансов.

Объем инвестиций в промышленную недвижимость, в том числе на соответствующие назначению участки, вырос на 18% за последние два года, что связано с усилением импортозамещения, развитием новых производств и модернизацией существующих мощностей. Инвестиции в земельные участки — самый доступный способ войти в этот рынок. Главные плюсы такого вложения:

- Постоянный рост стоимости удачно расположенных участков.
- Возможность построить объект под конкретного арендатора.
- Относительно небольшие начальные вложения.

5.5.6. Финансовые условия

Рынок земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве очень ограничен: представлены единичные предложения. Конечная средняя стоимость земельного участка под строительство объектов коммерческого назначения в г. Москве зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку.

При определении привлекательности расположения участка существует несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность реализации объекта (в данном случае участка) в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость.

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

- факт подведения или отсутствия коммуникаций;
- наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП);
- окружение участка;
- транспортная доступность;
- качество подъездных путей;
- конфигурация участка;
- пакет полученной документации и т. д.

Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади — многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться.

Динамика цен на землю в Московском регионе в 2026 г. изменила направление: после нескольких лет устойчивого роста в сегменте площадок под жилую застройку зафиксировано снижение средней удельной стоимости.

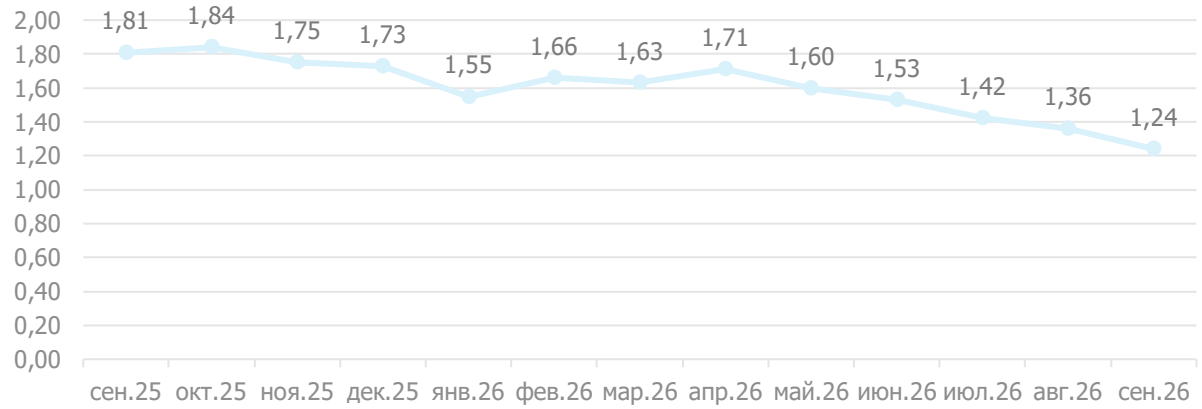
Однако стоит отметить, что эта динамика может быть нелинейной и зависеть от различных факторов, таких как экономическая и политическая ситуация, изменение спроса и предложения на рынке земли. Поэтому важно проводить регулярный мониторинг и анализ динамики цен на землю для более точных прогнозов и принятия обоснованных решений.

Снижение обусловлено ухудшением экономических параметров девелоперских проектов, дорогим проектным и бридж-финансированием, а также охлаждением первичного спроса на квартиры. Часть застройщиков пересматривает планы по расширению земельных портфелей.

Согласно данным исследования IBC Real Estate средняя стоимость 1 га земли под жилую застройку в г. Москве по итогам I полугодия 2026 г. составила 3,6 млрд руб., что на 12,2% ниже показателя аналогичного периода 2025 г.

Согласно данным сайта "Restate.ru"[45] средняя цена земельных участков в г. Москве в сентябре 2026 г. составила 1,24 млн руб./сот. По данным графика можно сделать вывод, что наблюдается тенденция к снижению стоимости земельных участков в г. Москве.

Рисунок 5.40. Динамика средней стоимости земельных участков в г. Москве, сентябрь 2026 г., млн руб./сот.



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

По данным графика можно сделать вывод, что наблюдается тенденция к снижению стоимости земельных участков в г. Москве.

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

5.5.7. 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 земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 1,1 до 20,3 млн руб./сот. (право долгосрочной аренды — с НДС, право собственности НДС не облагается).

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

Таблица 5.29. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Источник
1	г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 19	19,25	185 000 000	9 610 390	https://www.cian.ru/sale/commercial/326707267
2	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Марьина роща, пр-д 12-й Марьиной Рощи, з/у 8/3	13,66	120 000 000	8 784 774	https://www.cian.ru/sale/commercial/331721981/?context=4.qVVnm476fFI.ozG98JeEeM9bOEiX7mTKGbU7RqxJdk4mNyykdQmsdTx3mIO7c4JN340CzXvoS7EzIrr-s9K5aE2yx-6DlGd4YuZpUtdqqR-Xv-wP4ju37Jd-YTc&mlSearchSessionGuid=adede5ac2a3b7c5015e59c25d9b6e4b4
3	г. Москва, д. Лапшинка, д. 150/1А	125,00	200 000 000	1 600 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/333952689/?context=4.468XJRl68b4.tO7ioe9b8_p7H2XfAXkAAdLky3pdjblYL5e5I8pzVCmu_bW-YKQNPBv2bRMetM1cOGw4M3Ap7whpKoPWqvxfWeBvPnTmJ3IH3DVBsB5mJeIV9QY&mlSearchSessionGuid=adede5ac2a3b7c5015e59c25d9b6e4b4
4	г. Москва, ул. Грайвороновская, д. 5	156,29	800 000 000	5 118 690	https://www.cian.ru/sale/commercial/332355836/?context=4.MUjknzhG0lc.LUO6PuGNAb-NE8f8ewyRi5jt1O9L5vNCPtSBMFyFTu-xTX3ujadB8srlSOCcs3X4uYKQvs-TClYefLBTROIyZ21c_jBoL8aTLKHU2aowcdIF2Ps&mlSearchSessionGuid=de51d43b4260005b853e3c0f7b18ff36
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, улица ЦНИИМЭ, земельный участок 1	83,02	200 000 000	2 409 059	https://www.cian.ru/sale/commercial/327176647/?context=3.o_E877i5Oq0.hy9tAxF4lPHb1i11q1MBcSymQLHjy_07kzHDfRmNaESlpH4FiWR90jfW3nkcultrSkOYE4cjmyMG0UO6K_pMv2lEKqBJAL93hezOLm2KxcbwYiY&mlSearchSessionGuid=2ebaceaafe7ff77479eadf60944ee914
6	г. Москва, ул. Лыткаринская, вл. 2А	61,52	69 000 000	1 121 587	https://www.cian.ru/sale/commercial/331636738/?context=4.fLjxwg5ChM4.B4aLgvYDWONp0HVuE4bPdT10FuJ3dj0LmHCa3hn5xuRfB359h0vQeZ5_lodE5c0GNMdQccoW8CPx59k1gAHlvQj-dpLeRuF9KvhvrMRG3KFWx-I&mlSearchSessionGuid=6e657781743be892ccceb cf6d53a8438
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, улица Крылатские Холмы, земельный участок 24/4	29,54	600 000 000	20 311 442	https://www.cian.ru/sale/commercial/324650646/?context=4.VuEIbAEboO4.HpFwWV-I3KQIDoToXSX_E0Pa_DU1_Ma-wkSVGaSJT7wiLXMLLMf4SYEDHG8pCpKoozr3Yt0o1h5mkrXTbbmRL-nlc7OgUy-nr8yYsoJuZYKPFzI&mlSearchSessionGuid=adede5ac2a3b7c5015e59c25d9b6e4b4
8	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Митино, шоссе Пятницкое, земельный участок 17/1/1	50,890	550 000 000	10 807 624	https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__2074722831

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.5.8. Выводы

- На основании изучения и анализа рынка земельных участков Московского региона Исполнитель пришел к следующим выводам.
- Согласно данным Росреестра земельный фонд г. Москвы на 1 января 2026 года составляет 256,1 тыс. га, 100% площади которого занимают земли населенных пунктов.
- Площадь земель г. Москвы, права на которые зарегистрированы составляет 72% от общей площади субъекта.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом.

- В настоящее время рынок земли коммерческого назначения в г. Москве представлен точечными участками, свободными от застройки, а также участками, которые находятся в процессе редевелопмента.
- В 2025 г. на рынке Московского региона представлено около 4,6 тыс. га площади земельных участков.
- По итогам I полугодия 2026 г. девелоперы приобрели в г. Москве 36,9 га земли под жилищное строительство (17 сделок против 23 годом ранее) для проектов общей площадью свыше 0,5 млн кв. м.
- Доля участков с готовой разрешительной документацией за год снизилась с 63% до 37%; крупнейшими покупателями остаются столичные девелоперы — Sminex, MR Group, Capital Group, Coldy.
- Общий объем вложений в площадки под жилую застройку в г. Москве по итогам I полугодия 2026 г. снизился на 19% и составил 48 млрд руб.
- Согласно данным исследования IBC Real Estate средняя стоимость 1 га земли под жилую застройку в г. Москве по итогам I полугодия 2026 г. составила 3,6 млрд руб., что на 12,2% ниже показателя аналогичного периода 2025 г.
- Согласно данным сайта "Restate.ru"[46] средняя цена земельных участков в г. Москве в сентябре 2026 г. составила 1,24 млн руб./сот.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 1,1 до 20,3 млн руб./сот. (право долгосрочной аренды — с НДС, право собственности НДС не облагается).

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

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).
- Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:
- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
  - МСО 101 "Задание на оценку";
  - МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
  - МСО 103 "Составление отчета";
  - МСО 104 "Виды стоимости";
  - МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
  - МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
  - МСО 210 "Нематериальные активы";
  - МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
  - МСО 230 "Запасы";
  - МСО 300 "Машины и оборудование";
  - МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
  - МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
  - МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[47].

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

[47]IFRS 1, п. 3.

МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например изменений в общем или специальном индексе цен[48].

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[49].

Основные средства[50] 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[51].

Балансовая стоимость[52] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[53] — 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[54].

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

[49] IAS 38, п. 8.

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

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

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

[53]IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[54] IAS 16 "Основные средства", п. 6

Инвестиционное имущество[55] – 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[56].

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[57].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[58].

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[59].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[60]

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.[61]

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

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

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

[57] IAS 1, п. 7.

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

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

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

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

определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[62]

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

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[63].

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[64].

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

В соответствии с п. 20.3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

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

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

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

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

[64] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[65].

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[66]

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.
- Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[67]:
- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

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

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

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

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

[67] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[68].

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[69].

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

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

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

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

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[70].

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)[71].

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[72].

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[73].

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[74].

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[75].

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

[70] Фонд МСФО.

[71] IFRS 13, п. 2.

[72] IFRS 13, п. 3.

[73] IFRS 13, п. 11.

[74] IFRS 13, п. 15.

[75] IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[76].

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[77].

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[78]

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[79].

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.

[76] IFRS 13, п. 27.

[77] IFRS 13, п. 32.

[78] IFRS 13, п. 38.

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[80].

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:[81]

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2021, №27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[82].

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России[83].

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.

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

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

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

[83] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки[84].

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки[85].

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[86].

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан[87].

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[88].

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

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

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

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

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

[88] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности[89]:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[90].

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[91].

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[92] определения стоимости земли.

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

[91] "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).

[92] Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход —совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[93].

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[94]:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[95]:

- 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);

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

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

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

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[96].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[97]:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[98].

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

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

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

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[99]:

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

[99] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

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

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

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

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки производился сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод дисконтирования денежных потоков. Для расчета справедливой стоимости прав на земельный участок использовались метод выделения и метод прямого сравнительного анализа продаж (в рамках метода выделения) в рамках сравнительного подхода

Согласно п. 1 ФСО V "При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки".

Также в соответствии с п. 2 ФСО V "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки".

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

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов[100], 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[101], что подтверждается ссылками на источники информации.

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

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

Согласно п. 24 (а) ФСО №7 "Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений"[102].

Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом[103]. Можно говорить, что объект имеет незначительный износ, если срок его эксплуатации не превышает 10 лет. Срок эксплуатации здания, в котором находятся оцениваемые помещения превышает 10 лет. В связи с тем, что Исполнитель не располагает достоверной информацией для определения величины необходимых затрат на проведении ремонтных работ, а также, для расчета совокупного накопленного износа объекта оценки, применение затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод дисконтирования денежных потоков	В результате анализа договора аренды Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка изменяется со временем, что свидетельствует об изменяющемся арендном доходе. Учитывая специфику недвижимости, предназначенной для определенного использования, а также рекомендации стандартов Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), применение метода дисконтированных денежных потоков является приоритетным

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ[104]. Описание методов приведено в Приложении 2.

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

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

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

[103] "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.

[104] Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки земельного участка

Метод	Обоснование применения
Сравнительный подход	
Метод выделения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Применение связано с наличием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок. На рынке присутствует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
Метод сравнения продаж (как элемент метода выделения)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение данного метода связано с тем, что он опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Распоряжение №1102-рот 10.04.2003 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

Расчет стоимости земельных участков был реализован с применением метода выделения.

Алгоритм реализации метода выделения:

Этап 1. Анализ рынка объектов коммерческой недвижимости:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество (отдельно стоящие здания с земельными участками);
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Этап 2. Определение элементов сравнения для оцениваемого единого объекта недвижимости:

- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

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

Этап 4. Определение стоимости замещения зданий объектов-аналогов:

- определение себестоимости строительства аналогичных зданий;
- определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя;
- определение совокупного износа.

Этап 5. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог.

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[105], к которому принадлежит объект оценки, за сентябрь 2026 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки (Таблица 5.26). В качестве объектов-аналогов признаются нежилые помещения офисного назначения, расположенные в отдельно стоящих административных зданиях.

Примечание. Определение справедливой стоимости оцениваемых нежилых помещений, производится по их совокупной площади (3 219,10 кв. м) единым пулом по следующим далее причинам.

В соответствии с п. 14 МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости": "Представляет ли собой актив или обязательство отдельный актив или обязательство, группу активов, группу обязательств или группу активов и обязательств для целей признания или для целей раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для данного актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает его оценку по справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных настоящим МСФО."

Поскольку стандартами МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и МСФО (IAS) 40 "Инвестиционная недвижимость" не определена единица учета объектов недвижимости, компания должна самостоятельно определить соответствующую единицу учета, сформировав профессиональное суждение, и закрепить его в Учетной политике и последовательно использовать для целей составления финансовой отчетности.

Помимо этого, поскольку оцениваемое имущество сдано в аренду, данное имущество в соответствии с п. 5 МСФО 40 "Инвестиционная недвижимость" попадает под определение "инвестиционное имущество" (недвижимость (земля, или здание (либо часть здания), или то и другое), удерживаемая (собственником или же арендатором на правах финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, или с целью получения выгоды от прироста стоимости, или того и другого, но не для: (a) использования в производстве или поставке товаров или услуг либо в административных целях; или(b) продажи в ходе обычной деятельности.

Заказчиком предоставлено информационное письмо (копия приведена в Приложении 3 к Отчету), согласно которому управляющая компания в дальнейшем планирует использовать объекты недвижимого имущества для сдачи в аренду с целью получении Фондом рентного дохода. Реализация объектов недвижимого имущества по отдельности как самостоятельных единиц на текущий момент не рассматривается. В случае появления необходимости продажи активов, в том числе при прекращения Фонда, Управляющая компания полагает, что данные помещения будут реализованы единым пулом.

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

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 12 предложений по продаже нежилых помещений, расположенных в локации оцениваемых объектов (Таблица 5.26). Для определения справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель использовал 4 объекта-аналога помещений из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами по следующим ценообразующим факторам: тип объекта недвижимости, характеристики месторасположения объекта недвижимости, общая площадь, класс объекта недвижимости, наличие (отсутствие) парковки, состояние/уровень отделки и др. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении справедливой стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.3).

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

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения.

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости
• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
• Условия продажи (предложения)
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
• Период между датами сделок (предложений) и оценки
• Характеристики месторасположения объекта недвижимости
• Линия домов
• Удаленность от метро
• Класс объекта недвижимости
• Тип объекта недвижимости
• Общая площадь объекта недвижимости
• Распределение помещений по этажам
• Наличие (отсутствие) парковки
• Инфраструктура
• Наличие (отсутствие) коммуникаций
• Физическое состояние
• Состояние/уровень отделки
• Наличие (отсутствие) мебели и оборудования

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Анализ предложений помещений и зданий из всей выборки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м с НДС (общей площади)	Источник	Комментарий
1	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	1 285,20	400 000 000	311 236	https://www.cian.ru/sale/commercial/322181930/?context=4.XQ4NY9GVMkM._XOuYYXV59Am4d5G0L4UjAsfR1yOHV7H1umd4I_ye-l1sRma9EfAofNj_rWTN6GQYCYEITHhu7095y13oAlaoEzQuZoXb5F_zi_LvLXsBCAA4uo&mlSearchSessionGuid=4220717589e219b6ccf9babf8624a7e4	Используется в расчете
2	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	1 189,50	406 809 000	342 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/334170093/?context=4.d6aYr64BpEQ.JwIsUppT3RUoWshW47Yh45WDYmul2bLHQjpdosnB6_BpIDkjndwiWMWRdFe4PdXnnpxu63ODy_6QYKKvKMHUjXLWrNiiq9nDN6aOny9Z1cuZwGQ&mlSearchSessionGuid=62f45fdd34a9e1b1bd4ad42db8c92d34	Используется в расчете
3	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	2 029,20	547 884 000	270 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/328980294/?context=4.ixNcHTTYGJs.kxGAZKPfR92uvJQkxHJTBDm2HE9irJ7ISYtFaK5S5Go6u81TLfjsLGZuwwkE-aXhltqGEhPmwGKeKuJsgYv1qY8jbeocUn6PTk02IIX7c3ej2VI&mlSearchSessionGuid=626c4bbbc876034c2b964c434266a24b	Используется в расчете
4	г. Москва, Головинское ш., д. 5А	1 483,00	459 729 984	310 000	https://realty.yandex.ru/offer/4547545568786192620/	Используется в расчете
5	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11С1	6 338,00	3 010 550 000	475 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/319590469/	Здание, в котором расположено помещение, находится на стадии строительства. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
6	г. Москва, просп. Вернадского, д. 8А	410,00	143 135 750	349 112	https://www.cian.ru/sale/commercial/321165802/?context=3.xjmrjcH5mRI.pjjNwl80m8UFrvaEYOXAldg9V8MJxBw-ML1Y8lkRkcLYuFHnMR2L6CA59WEmxb5d9bDcZ2_ipq4fh7DJGepcBtzW2YfS-oYTAAt_f3WzNNFWZDU&mlSearchSessionGuid=a876fe208053c8b75e350a6c00a19700	Объект значительно отличается по общей площади. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
7	г. Москва, Научный проезд, д. 17	552,00	150 000 000	271 739	https://www.cian.ru/sale/commercial/329300457/?context=4.M8SZqExWd_E.Drr9eS13cJVyRvsW6pzva7z6YDQ93p_CWRo5cS-kvbyYKKWusYprXcsigRuacAoHjbU6kTSgIMPKYaGwQJod8NxXHFhhNV_UWsCzkIhcGY7cZPM&mlSearchSessionGuid=305967ebb079a4aa128824653724f45c	Объект значительно отличается по общей площади. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
8	г. Москва, ул. Барклая, д. 6С5	7 276,40	3 128 852 000	430 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/333094764/?context=4.pxPCu3fahu4.06mB8KLhVPT_9QX8Ku8dDnWnCxcF_ciYXr5lKX6Ehs6wB73XDikKCVGWL3tfCjL0-jTvqR7uEu1yi28zaLX4HCsOLAR1d9oybbmzo8LtOHm9Sok&mlSearchSessionGuid=29e1a2c755782b6f87c5f67cabf30407	Объект значительно отличается по общей площади. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
9	г. Москва, ул. Летниковская, д. 10С2	2 365,40	709 620 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/327266796/?context=4.4baWp50PjdE.yLmqN3JgyguFvV0o8L4QjKEl9z3O	Здание, в котором расположены помещения, значительно отличается по местоположению,

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м с НДС (общей площади)	Источник	Комментарий
					8LiA0oo3rEyxIkBUYlUJ3ysze-CdGcA_-4nWCq31pGSYVjh7617ED-9VmkKuuvqdifvsSpVPdPBXIQJbEcE&mlSearchSessionGuid=e065f1b49f09e4a1c5d0f552f7723519	поскольку расположено в ЦАО г. Москвы. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
10	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35С64	2 024,50	395 000 000	195 110	https://www.cian.ru/sale/commercial/331818065/?context=4.9gl5J3HF_0g.waXxk22MG-dU5FaAHiR7-ttavXT00n3PnwfICiem2IaVPEDyJpfMbtAFjSurXpqWnpo3LVevMX-QK1eYcKtdjjYEyUv77eFQd_WjHgQhmRkCu3A&mlSearchSessionGuid=a207a555886d9c73c6ceef273b98d16f	Здание, в котором расположены помещения, значительно отличается по местоположению, поскольку расположено в ЦАО г. Москвы. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
11	г. Москва, Боровское ш., д. 51С3	877,30	199 919 124	227 880	https://www.cian.ru/sale/commercial/330038691/?context=4.P8xcEl-TwgM.NXCnsmwJS6vhO70ueNAKkF11AcuoNZfhVNDn0gORFDaZJunasFW2K0Y5FlLsdSmgEXFvrahvNjVLDI1pCy7cwG8BJcbKjW50wmEWED8qoFYQ6Qg&mlSearchSessionGuid=5cb6500e9fe2a50b6bfded656cd7ac14	Здание, в котором расположено помещение, находится на стадии строительства. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
12	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17	588,00	125 000 000	212 585	https://www.cian.ru/sale/commercial/332255499/?context=4.pAbiaOW_WSY.nKVIB_-bvZIsVJBFs2o8gTQ5Po0KiksuJqk4KGKUYfTCmCZf3YShgQbmQGNUSboMA5NwmX09EAcFjMwsL5o1M4XgOMbcJkQS81CL64Vm_0Wj0mA&mlSearchSessionGuid=a207a555886d9c73c6ceef273b98d16f	Объект значительно отличается по общей площади. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения площадью 3 219,1 кв. м, расположенные на 6, 7, 8 и 9 этажах БЦ "Авиа Плаза" (класс "А")	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 285,20 кв. м, расположенные на 4 этаже бизнес-центра "Лотос" (класс "А"), цена предложения 400 000 000 руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 189,5 кв. м, расположенные на 11 этаже бизнес-центра "Газойл Плаза" (класс "А"), цена предложения 406 809 000 руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 2 029,20 кв. м, расположенные на 3 этаже бизнес-центра "Омега Плаза" (класс "В+"), цена предложения 547 884 000 руб. с НДС	Нежилые помещения офисного назначения площадью 1 483,00 кв. м, расположенные на 8 этаже бизнес-центра "Водный" (класс "А"), цена предложения 459 729 984 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	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	г. Москва, Головинское ш., д. 5А
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЮЗАО, р-н Черемушки	ЮАО, р-н Даниловский	САО, р-н Головинский
		м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Новые Черемушки"	м. "Автозаводская"	м. "Водный стадион"
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Класс объекта недвижимости[106]	А	А	А	В+	А
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	1 285,20	1 189,50	2 029,20	1 483,00
13	Этаж расположения	6, 7, 8, 9 этаж	4 этаж	11 этаж	3 этаж	8 этаж
	Площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	3 219,10	1 285,20	1 189,50	2 029,20	1 483,00
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

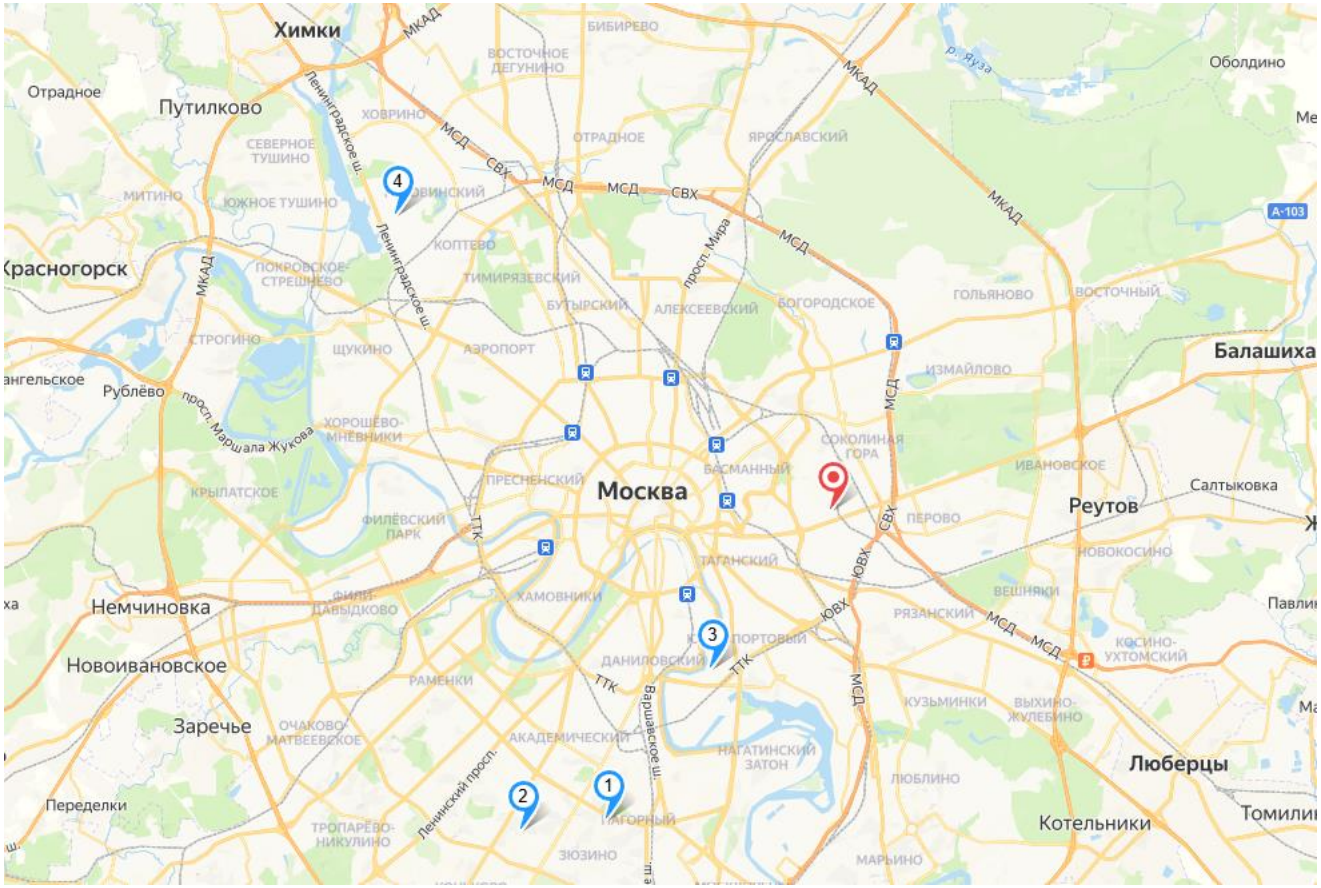
[106] Класс бизнес-центров, в которых расположены объекты-аналоги, уточнен посредством дополнительных источников. Копии данных источников приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
18	Физическое состояние[107]	Хорошее современное востребованное рынком (2005 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2014 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2007 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2006 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2014 г. постройки)
19	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
20	Наличие (отсутствие) мебели и оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
21	Цена предложения (с НДС/УСН), руб.	—	400 000 000	406 809 000	547 884 000	459 729 984
22	Цена предложения (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	311 236	342 000	270 000	310 000
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/322181930/?context=4.XQ4NY9GVMkM._XOuYYXV59Am4d5G0L4UjAsfR1yOHV7H1umd4I_ye-l1sRma9EfAofNj_rWTN6GQYCYEITHhu7095y13oAlaoEzQuZoXb5F_zi_LvLXsBCAA4uo&mlSearchSessionGuid=4220717589e219b6ccf9babf8624a7e4, т. +7 915 074-09-65, +7 985 382-85-28	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/334170093/?context=4.d6aYr64BpEQ.JwIsUppT3RUoWshW47Yh45WDYmul2bLHQjpdosnB6_BpIDkjndwiWMWRdFe4PdXnnpxu63ODy_6QYKKvKMHUjXLWrNiiq9nDN6aOny9Z1cuZwGQ&mlSearchSessionGuid=62f45fdd34a9e1b1bd4ad42db8c92d34, т. +7 916 417-47-53	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/328980294/?context=4.ixNcHTTYGJs.kxGAZKPfR92uvJQkxHJTBDm2HE9irJ7ISYtFaK5S5Go6u81TLfjsLGZuwwkE-aXhltqGEhPmwGKeKuJsgYv1qY8jbeocUn6PTk02IIX7c3ej2VI&mlSearchSessionGuid=626c4bbbc876034c2b964c434266a24b, т. +7 985 203-89-17, +7 986 323-84-56	Информационный портал "Яндекс недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/4547545568786192620/, т. +7 905 219-84-42

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

[107] Информация о годе постройки зданий, в которых расположены офисные помещения, подобранные в качестве объектов-аналогов, уточнялась на официальных сайтах бизнес-центров, а также, по данным Росреестра (https://nspd.gov.ru/map).

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



Список объектов

- Объект оценки
- 1 Аналог №1
- 2 Аналог №2
- 3 Аналог №3
- 4 Аналог №4

Источник: https://yandex.ru/map-constructor

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

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

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

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки • Условия продажи (предложения) • Период между датами сделок (предложений) и оценки • Тип объекта недвижимости • Распределение помещений по этажам • Наличие (отсутствие) парковки • Инфраструктура • Наличие (отсутствие) коммуникаций • Состояние/уровень отделки • Наличие (отсутствие) мебели и оборудования

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Характеристики месторасположения объекта недвижимости • Линия домов • Удаленность от метро • Класс объекта недвижимости • Общая площадь объекта недвижимости • Физическое состояние	• Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости • Корректировка на линию домов • Корректировка на удаленность от метро • Корректировка на класс объекта недвижимости • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости • Корректировка на физическое состояние здания	Таблица 7.19

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании справочных материалов.

В рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению **– 7,00%.**

Таблица 7.6. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

№ п/п	Объект	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Источник информации
1	При продаже офисных и других общественных помещений и зданий	-6,00%[108]	-5,00%	-11,00%	Информационно-налитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda)
2	Продажа офисной недвижимости (г. Москва)	-8,00%	-4,00%	-12,00%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)
3	Продажа офисной недвижимости (высококлассные офисы, Москва и Московская область)	-7,40%	-3,50%	-11,20%	Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", 2026 г., под ред. канд. техн. наук Л. А. Лейфера
Среднее значение		**-7,00%**	**-4,50%**	**-11,50%**	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

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

Корректировка на местоположение была определена на основании данных "АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г." под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К."[109]

[108] Для группы А (г. Москва)

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

Таблица 7.7. Индексы станций метро и расчет корректировки на характеристики местоположения объекта недвижимости

Наименование станции метро	Индекс станции	Размер корректировки, %
м. "Авиамоторная"	0,82	0,00%
м. "Нахимовский проспект"	0,83	-1,20%
м. "Новые Черемушки"	0,97	-15,46%
м. "Автозаводская"	0,93	-11,83%
м. "Водный стадион"	0,86	-4,65%

Источник: "АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026), 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 7.8. Внесение корректировки на местоположение для оцениваемых помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	г. Москва, Головинское ш., д. 5А
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЮЗАО, р-н Черемушки	ЮАО, р-н Даниловский	САО, р-н Головинский
	м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Новые Черемушки"	м. "Автозаводская"	м. "Водный стадион"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	—	**-1,20%**	**-15,46%**	**-11,83%**	**-4,65%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

Корректировка на линию домов для офисных помещений была определена на основании данных "АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г." под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К."[110]

[110] https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustments-on-the-red-line-oks-2026

Таблица 7.9. Корректирующие коэффициенты и расчет корректировки на линию домов при продаже офисной недвижимости

Объекты	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные объекты	0,95	1,00	0,98
Объект оценки на 1 линии, объект-аналог на 2 линии			**2,04%**
Объект оценки на 2 линии, объект-аналог на 1 линии			**-2,00%**
Объект оценки 1-я линия (второстепенной улицы), объект-аналог на 1 линии			**0,00%**
Объект оценки 1-я линия (второстепенной улицы), объект-аналог на 2 линии			**2,04%**

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

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

Привлекательность складывается из следующих составляющих:

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

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

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

В связи с этим Исполнитель использовал разные корректирующие коэффициенты: для объектов на 1 линии корректирующий коэффициент равен 1, для объектов на 2 линии — среднее значение (0,98), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) — верхнее значение (1,00).

Таблица 7.10. Внесение корректировки на линию домов для оцениваемых помещений

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	—	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от станции метро

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

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных в экономическом научном журнале "Оценка инвестиций. Онлайн-сервис АФОС. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2026 г. " под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н. К.

Величина данной корректировки для объектов, расположенных максимум в 15 минутах пешком от станций метро, составляет от -10,00% до 11,11%, в случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

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

где:

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

$T_{дм}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут[111].

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

Расстояние до станции метро пешком, мин.	Коэффициент
до 5 мин. пешком	1,00
от 5 до 10 мин. пешком	0,95
от 10 до 15 мин. пешком	0,90
от 15 мин. пешком	Кум = 0,90 - (0,005 х Тдм)
от 15 до 20 мин. пешком	0,875
от 20 до 25 мин. пешком	0,850
от 25 до 30 мин. пешком	0,83
от 30 до 35 мин. пешком	0,80

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

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.12. Величина корректировки на удаленность от метро

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

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

[111] 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 таблицах ниже.

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	**5,26%**	**11,11%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на класс объекта недвижимости

Величина данной корректировки определялась на основании данных, представленных в Экономическом научном журнале "Оценка инвестиций. Онлайн-сервис АФОС. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2026 г., под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н. К. Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса представлены в таблице ниже.

Таблица 7.14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от класса объекта недвижимости

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

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

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

Таблица 7.15. Внесение корректировки на класс объекта недвижимости для оцениваемых помещений

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Величина данной корректировки для оцениваемых помещений была определена Исполнителем на основании данных, представленных на информационно-аналитическом портале "Статриелт"[112]. В соответствии с данным источником, корректировка на площадь коммерческого объекта определяется по следующей формуле:

$$К_{пл} = (S_{оц}/S_{оа})^{n},$$

где:

$К_{пл}$ — корректировка на размер общей площади, %;

$S_{оц}$ — площадь оцениваемого объекта, кв. м;

$S_{оа}$ — площадь объекта аналога, кв. м;

n — "коэффициент торможения" — степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома. В соответствии с данным источником коэффициент торможения равен -0,16.

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

Таблица 7.16. Внесение корректировки на площадь для оцениваемых помещений

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	3 219,10	1 285,20	1 189,50	2 029,20	1 483,00
Корректировка на общую площадь объекта недвижимости, %	**%**	**—**	**-13,66%**	**-14,73%**	**-7,12%**	**-11,66%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на физическое состояние здания

Физическое состояние здания, в котором расположены помещения влияет на стоимость объекта недвижимости. Здание и нежилые помещения, расположенные в нем, в хорошем современном состоянии стоят дороже, чем объекты, которые находится в удовлетворительном состоянии. В связи с чем, требуется внесение корректировки на физическое состояние здания.

Здание, в котором расположены оцениваемые нежилые помещения, 2005 г. постройки и находится в хорошем современном востребованном состоянии. Однако, в связи с тем, что часть подобранных офисных помещений в качестве объектов-аналогов отличается по году постройки зданий, в которых они расположены, Исполнителем было принято решение ввести корректировку на физическое состояние.

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные, опубликованные на информационно-аналитическом портале "Статриелт"[113]. Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

[112] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4265-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2026-goda

[113] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4256-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Таблица 7.17. Коэффициенты для расчета корректировки на физическое состояние здания

№ п/п	Характеристика	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,98	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,87	0,81
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,40	0,76	0,56

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4256-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Для расчета корректировки на физическое состояние использовалось значение нижней границы диапазона (0,89) для объектов, которые находятся в хорошем современном востребованном состоянии с годом постройки до 2010 г., а для объектов, которые находятся в хорошем современном востребованном состоянии с годом постройки после 2010 г. — среднее значение (0,95).

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на физическое состояние здания.

Таблица 7.18. Внесение корректировки на физическое состояние для оцениваемых помещений

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Физическое состояние	Хорошее современное востребованное рынком (2005 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2014 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2007 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2006 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2014 г. постройки)
Корректировка на физическое состояние здания, %	**—**	**-6,32%[114]**	**0,00%**	**0,00%**	**-6,32%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

[114] = (0,89/0,95-1)*100%, расчет корректировки для объекта-аналога №4 производился аналогично.

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

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

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.19).

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости единого объекта недвижимости по части объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их различий в общей площади, характеристиках местоположения, классе объекта недвижимости, в физическом состоянии и в других характеристиках. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I–VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

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

640 831 000 (Шестьсот сорок миллионов восемьсот тридцать одна тысяча) руб.

Таблица 7.19. Расчет стоимости единого оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	311 236	342 000	270 000	310 000
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	311 236	342 000	270 000	310 000
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	311 236	342 000	270 000	310 000
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	311 236	342 000	270 000	310 000
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	—	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	289 449	318 060	251 100	288 300
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	289 449	318 060	251 100	288 300
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	г. Москва, ул. Наметкина, д. 12А	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19	г. Москва, Головинское ш., д. 5А
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЮЗАО, р-н Черемушки	ЮАО, р-н Даниловский	САО, р-н Головинский
		м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Новые Черемушки"	м. "Автозаводская"	м. "Водный стадион"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	—	-1,20%	-15,46%	-11,83%	-4,65%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	285 962	268 875	221 400	274 891
8	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия
	Корректировка на домов, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	285 962	268 875	221 400	274 891
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	—	5,26%	11,11%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	301 012	298 751	221 400	274 891
10	Класс объекта недвижимости	A	A	A	B+	A
	Корректировка на класс объекта недвижимости (%)	—	0,00%	0,00%	24,32%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	301 012	298 751	275 254	274 891
11	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	301 012	298 751	275 254	274 891
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	1 285,20	1 189,50	2 029,20	1 483,00
	Корректировка на размер общей площади, %	—	-13,66%	-14,73%	-7,12%	-11,66%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	259 886	254 759	255 663	242 832
13	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем 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%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	259 886	254 759	255 663	242 832
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие (отсутсивие) парковки (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	259 886	254 759	255 663	242 832
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	259 886	254 759	255 663	242 832
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	259 886	254 759	255 663	242 832
17	Физическое состояние	Хорошее современное востребованное рынком (2005 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2014 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2007 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2006 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2014 г. постройки)
	Корректировка на физическое состояние здания (%)	—	-6,32%	0,00%	0,00%	-6,32%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	243 472	254 759	255 663	227 495
18	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
	Корректировка на состояние/уровень отделки, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	243 472	254 759	255 663	227 495
19	Наличие (отсутствие) мебели и оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) мебели и оборудования, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м	—	243 472	254 759	255 663	227 495
20	Сумма абсолютных величин корректировок	—	33,45%	48,30%	50,27%	29,63%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	—	2,99	2,07	1,99	3,38

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	—	28,68%	19,86%	19,08%	32,38%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м					242 867
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС/УСН), руб./кв. м						242 867
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						3 219,10
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС/УСН), руб.						781 814 000
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						**640 831 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Расчет стоимости права аренды земельного участка был реализован с применением метода выделения. Обоснование выбора метода представлено в п. 6.7 Отчета.

Алгоритм реализации метода выделения приведен в п. 7.1 Отчета.

7.4.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

В процессе реализации 1-го и 2-го этапов Исполнитель анализировал информацию следующих источников: https://domclick.ru и др.

В качестве объектов недвижимости при определении доли земельного участка в общей стоимости объекта признаются административные отдельно стоящие здания (особняки).

Исполнитель не смог найти на рынке земельных участков, выставленных на продажу и имеющих сопоставимое с объектом оценки местоположение. Центральные районы г. Москвы и районы, приближенные к центру плотно застроены. Изменение функционального назначения зданий происходит только при проведении реконструкции.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже объектов офисной недвижимости, выставленных на продажу в сентябре 2026 г. На основе анализа Исполнитель выявил наиболее сопоставимые объекты, из числа которых была составлена выборка объектов, используемых для определения доли земельных участков в общей стоимости объекта (Таблица 7.20).

7.4.2. Этап 2. Определение элементов сравнения

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

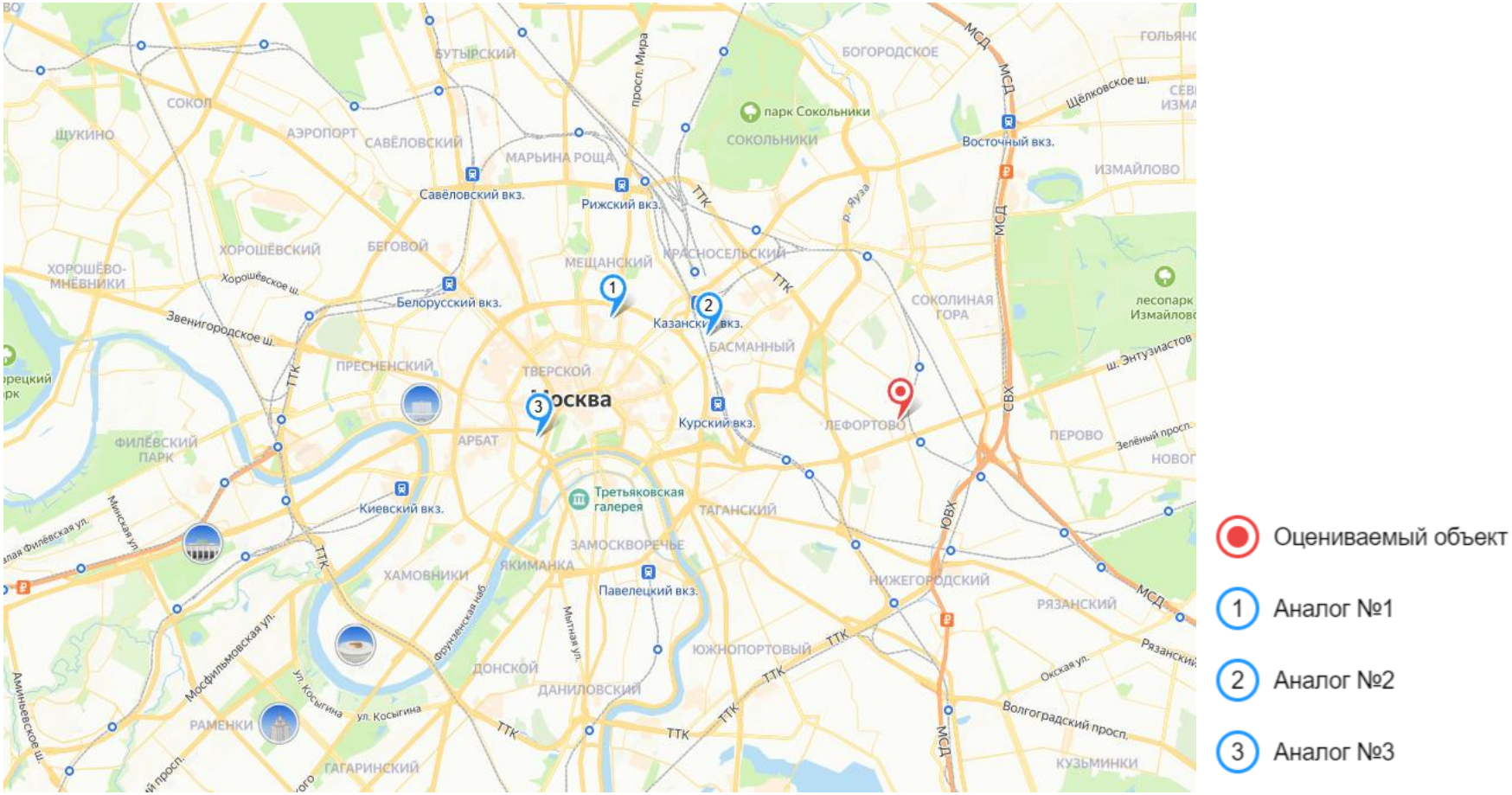
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- класс здания;
- характеристики местоположения;
- удаленность от станции метро;
- интенсивность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

Таблица 7.20. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

№	Местоположение	Класс здания	Краткая характеристика	Округ, район	Станция метро	Фото объекта	Год постройки	Год реконструкции	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	г. Москва, Большой Сухаревский пер., д. 17С2	B	Нежилое здание административного назначения общей площадью 824,5 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001089:1027 на земельном участке общей площадью 406,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001089:103 (участок в аренде). Здание 1878 года постройки, реконструкция проводилась в 2012 году. Цена продажи составляет 221 млн руб. с НДС	ЦАО, р-н Мещанский	м. "Сухаревская"		1878	2012	824,50	406,00	221 000 000	Информационный портал "Домклик", https://domclick.ru/card/sale__office__2071777864, т. +7 977 084-41-76
2	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	B	Нежилое здание административного назначения с кадастровым №77:01:0003009:1033 общей площадью 1 550,2 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 709,0 кв. м с кадастровым №77:01:0003009:5 (участок в собственности). Здание 1957 года постройки, реконструкция в 2004 г. Цена продажи составляет ~372 млн руб. с НДС	ЦАО, р-н Басманный	м. "Красные ворота"		1957	2004	1 550,20	709,00	372 055 537	Информационный портал "Домклик", https://domclick.ru/card/sale__office__2075299143, т. +7 985 670-36-89
3	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1	B	Нежилое здание административного назначения с кадастровым №77:01:0001003:1064 общей площадью 912,7 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 1 046,0 кв. м с кадастровым №77:01:0001003:13 (участок в аренде). Здание 1917 года постройки, реконструкция в 2002 г. Цена продажи составляет ~300 млн руб. с НДС	ЦАО, р-н Арбат	м. "Александровский сад"		1917	2002	912,70	1 046,00	300 000 576	Информационный портал "Домлкик", https://domclick.ru/card/sale__office__2069199260, т. +7 984 256-17-35

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: https://yandex.ru/map-constructor

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

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

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

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

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

Описание корректировки на торг приведено выше по тексту настоящего Отчета (Таблица 7.6).

7.4.4. Этап 4. Определение стоимости замещения зданий

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял себестоимость строительства аналогичных зданий на основании аналитического портала "IBC Real Estate".[115] Данные опубликованы по состоянию на I квартал 2026 г., соответственно стоимость строительства была проиндексирована Исполнителем на дату оценки посредством корректирующих коэффициентов. Ниже представлен расчет корректирующего коэффициента изменения цен с даты источника (01.03.2026 г.) до даты оценки (25.09.2026 г.).

Таблица 7.21. Расчет корректирующего коэффициента изменения цен с даты источника до даты оценки

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
Январь 2025	1,0082
Февраль 2025	1,0166
Март 2025	1,0249
Апрель 2025	1,0449
Май 2025	1,0648
Июнь 2025	1,0859
Июль 2025	1,0877
Август 2025	1,1022
Сентябрь 2025	1,1189
Октябрь 2025	1,1387
Ноябрь 2025	1,1596
Декабрь 2025	1,1855
Январь 2026	1,1958
Февраль 2026	1,2061
Март 2026	1,2164
Апрель 2026	1,2380

[115] https://ibcrealestate.ru/research/ofisnaya-nedvizhimost-stoimost-stroitelstva-2025/

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
Май 2026	1,2538
Июнь 2026	1,2709
Июль 2026	1,2889
Август 2026	1,3056
Сентябрь 2026	1,3215

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 134, Табл. 2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2025 г., расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.22. Коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
01.03.2026	1,2164
25.09.2026	1,3215
Корректирующий коэффициент	**1,0864**

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 134, Табл. 2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2025 г., расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет себестоимости строительства офисного объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 7.23. Расчет себестоимости строительства офисного объекта

Характеристика	Ед. измерения	Среднее значение	Наименование источника
Себестоимость строительства для офисов г. Москвы класса А, I квартал 2026 г.	руб. /кв. м с НДС	**250 000**	https://ibcrealestate.ru/research/stoimosst-stroitelstva-ofisnaya-nedvizhimost/
Себестоимость строительства для офисов г. Москвы класса В+, I квартал 2026 г.	руб. /кв. м с НДС	**172 000**	https://ibcrealestate.ru/research/stoimosst-stroitelstva-ofisnaya-nedvizhimost/
Корректировка на класс (В/В+ класс)	%	**-16,22%**	https://cepes-invest.com/handbook/comev26/quality-class-adjustment-2026
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	—	1,0864	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 134, Табл. 2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2025 г.
Себестоимость строительства офисного объекта класса А по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м с НДС**	**271 596**[116]	
Себестоимость строительства офисного объекта класса А по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м без НДС**	**222 620**	
Себестоимость строительства офисного объекта класса В+ по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м с НДС**	**186 858**[117]	
Себестоимость строительства офисного объекта класса В+ по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м без НДС**	**153 162**	

[116] = 250 000*1,0864

[117] = 172 000*1,0864

Характеристика	Ед. измерения	Среднее значение	Наименование источника
Себестоимость строительства офисного объекта класса В по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м с НДС**	**156 557**[118]	
Себестоимость строительства офисного объекта класса В по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м без НДС**	**128 325**	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя ($П_п$) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[119].

Прибыль предпринимателя ($П_п$) должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как, помимо этого, инвестор должен также получать премию по завершении строительства (например, при продаже объекта) за отвлечение своих средств на реализацию Проекта.

При определении затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора — величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений[120].

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании "Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №37, май 2026 г.)" под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. В расчетах использовано значение для офисов класса "В", расположенных в центре и на основных магистралях.

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **51,00%, или 1,51 в долях.**

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял величину совокупного износа выбранных объектов.

Объектам недвижимости уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, следовательно, необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[121]

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

[118] = 186 858*(1+(-16,22%))

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

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

[121] Иванова Е. Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

В рамках данного Отчета величина физического износа здания определялась методом срока полезной жизни по следующей формуле:

$$\mathbf{И_ф = ХВ/СПЖ*100\%,}$$

где:

$И_ф$ — физический износ, %;

ХВ — хронологический возраст объекта (период от ввода объекта в эксплуатацию/проведения полной реконструкции до даты оценки), лет;

СПЖ — срок полезной жизни объекта, лет.

Срок полезной жизни выбранных объектов составляет 80 лет[122].

Функциональное устаревание (износ) — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.[123]

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) износа отсутствуют.

Экономическое устаревание (или внешний износ) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) износа.

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\mathbf{СИ = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{функ}) \times (1 - И_{экон}),}$$

где:

$И_{физ}$ — физический износ;

$И_{функ}$ — функциональный износ;

$И_{экон}$ — экономический (внешний) износ.

Таким образом, величина совокупного износа составляет:

- для аналога №1 — 17,50%;
- для аналога №2 — 27,50%;
- для аналога №3 — 30,00%.

[122] Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), данные справочника Marshall & Swift (США)". Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

[123] Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2017 г. (стр. 392).

Исполнитель определял затраты на замещение здания по следующей формуле:

$$ЗЗ = П_{общ} \times С_{стр} \times (1+К_{ПР}) \times (1 - И),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение;

$П_{общ}$ — общая площадь объекта;

$С_{стр}$ — себестоимость строительства;

$К_{ПР}$ — прибыль предпринимателя;

И — величина совокупного износа.

7.4.5. Этап 5. Определение стоимости земельного участка, приходящегося на каждый объект-аналог

В процессе реализации 5-го этапа Исполнитель определяет стоимость земельных участков, приходящихся на подобранные объекты аналоги, путем вычитания затрат на замещение здания из общей стоимости единого объекта по следующей формуле:

$$С_{зу} = С_{общ} - ЗЗ,$$

где:

$С_{зу}$ — стоимость земельного участка;

$С_{общ}$ — стоимость единого объекта;

ЗЗ — затраты на замещение.

На основании произведенных выше расчетов Исполнитель определил удельную стоимость 1 сотки земельных участков, относящихся к объектам-аналогам. Расчет приведен в таблице ниже (Таблица 7.24).

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

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

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

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- категория земель;
- разрешенное использование земельного участка;
- рельеф;

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

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены ниже:

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

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

№ п/п	Местоположение	Цена предложения с НДС (22%)/ УСН, руб.	Корректировка на торг, %	Скорректированная цена предложения с НДС (22%) / УСН, руб.	Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях	Величина совокупного износа, %
1	г. Москва, Большой Сухаревский пер., д. 17С2	221 000 000	-7,00%	205 530 000	156 557	1,51	17,50%
2	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	372 055 537	-7,00%	346 011 649	156 557	1,51	27,50%
3	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1	300 000 576	-7,00%	279 000 536	156 557	1,51	30,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.37. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам (окончание)

№ п/п	Местоположение	Рыночная стоимость затрат на строительство здания, руб./кв. м	Затраты на строительство без учета стоимости земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб./сотка
1	г. Москва, Большой Сухаревский пер., д. 17С2	195 031	160 802 872	44 727 128	11 016 534
2	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	171 391	265 689 830	80 321 819	11 328 888
3	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1	165 481	151 034 194	127 966 342	12 233 876

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды). В рамках данного Отчета корректировка на состав передаваемых прав земельного участка была определена на основании данных, опубликованных на информационно-аналитическом портале "Статриелт"[124]. Результаты представлены в таблице ниже.

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

Наименование коэффициента	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,73	0,91	0,83
Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
- сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1
- сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,70	0,88	0,80
- сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,56	0,73	0,65
- сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,19	0,31	0,25

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4236-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda

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

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

Объект оценки/Объект-аналог	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Право собственности	0,00%	20,48%	50,60%
Право долгосрочной аренды	-17,00%	0,00%	25,00%
Право краткосрочной аренды	-33,60%	-20,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

[124] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4236-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda

Таблица 7.27. Внесение корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок для оцениваемого земельного участка

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	—	**0,00%**	**-17,00%**	**0,00%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка

Методика определения корректировки на месторасположение представлена выше по тесту Отчета в п. 7.2.3.

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.28. Расчет корректировки на местоположение

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

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

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

Таблица 7.29. Внесение корректировки на местоположение для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристика местоположения	г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2	г. Москва, Большой Сухаревский пер., д. 17С2	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Мещанский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Арбат
	м. "Авиамоторная"	м. "Сухаревская"	м. "Красные ворота"	м. "Александровский сад"
Корректировка на местоположение (%)	—	**-35,94%**	**-30,51%**	**-47,10%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Значения корректировок на удаленность от метро представлены выше по тесту Отчета (Таблица 7.12).

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

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

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

Корректировка на линию домов была введена на основании данных информационно-аналитического портала "Статриелт"[125].

Таблица 7.31. Корректирующие коэффициенты для расчета корректировки на линию домов при продаже земельных участков

№ п/п	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,75	0,87	0,81

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4245-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda

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

Параметр	Коэффициент	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия
1-я линия	1,00	0,00%	14,94%	23,46%
1-я линия второстепенной улицы	0,87	-13,00%	0,00%	7,41%
2-я линия	0,81	-19,00%	-6,90%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Привлекательность складывается из следующих составляющих:

- пешеходная доступность (доступность объекта для потенциальных посетителей-пешеходов, интенсивность естественных пешеходных потоков, транспортная пешеходная инфраструктура, наличие труднопреодолимых препятствий (реки, захламленные пустыри, огороженные промзоны, лесополосы, заброшенные парки и пр.);

[125] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4245-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda

- транспортная доступность и удобство доступа к объекту на личном и общественном транспорте (развитость транспортной инфраструктуры, наличие и популярность маршрутов общественного транспорта, интенсивность и структура автомобильного потока, наличие физических и иных препятствий на пути потока автотранспорта (пробки на дорогах, удобство подъездных путей, возможности для организации парковки и пр.);
- визуальная доступность участка (видимость объекта для пешеходов и автомобилистов, необходимость организации системы внешней навигации).

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

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

В связи с этим Исполнитель использовал разные корректирующие коэффициенты: для объектов на 1 линии корректирующий коэффициент равен 1,00, для объектов на 2 линии — среднее значение (0,81), для объектов на 1 линии второстепенной улицы — верхнее значение (0,87). Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию домов. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.33. Внесение корректировки на линию домов для расчета стоимости оцениваемого участка

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия	1-я линия второстепенной улицы
Корректировка на линию домов, %	—	**0,00%**	**7,41%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь земельного участка

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

Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на информационно-аналитическом портале "Статриелт"[126].

В соответствии с вышеуказанным источником, расчет корректировки на площадь можно выразить следующим образом:

$$K = (S_{оо}/S_{оа})^{n} - 1,$$

где:

$S_{оо}$ — площадь оцениваемого объекта;

$S_{оа}$ — площадь объекта аналога;

n — коэффициент торможения (на основании вышеуказанного источника соответствует значению -0,14[127]).

[126] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4237-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda

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

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости. Величина корректировки на площадь по объектам-аналогам приведена в таблицах ниже.

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

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка	кв. м	1 733,00	406,00	709,00	1 046,00
Корректировка на площадь земельного участка, %	**%**	**—**	**-18,39%**	**-11,76%**	**-6,82%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.4.7. Результаты определения стоимости права аренды земельных участков

Результаты реализации **8-го и 9-го этапов**, а именно введение последовательных корректировок к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги и определение стоимости прав аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки, представлены в таблице ниже (Таблица 7.36)

Поскольку оценке подлежат доли в праве собственности (аренды) на земельные участки, необходимо внесение понижающих корректировок. Корректировка на долю в праве на неделимый участок принималась на основании данных информационно-аналитического портала "Статриелт"[128].

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

Таблица 7.35. Расчет корректировки на долю в праве

Наименование коэффициента	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников	0,90	0,95	0,93
Доля в праве на неделимый участок	0,72	0,90	0,83
Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)			**-28,00%**[129]

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4249-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-na-01-07-2026-goda; расчет АО "НЭО Центр"

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

10 596 558 (Десять миллионов пятьсот девяносто шесть тысяч пятьсот пятьдесят восемь) руб.

[128] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4249-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-na-01-07-2026-goda

[129] =0,72/1,00-1. Для расчета корректировки на долю в праве использовалось значение нижней границы диапазона (0,72), поскольку площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения — 296 кв. м, не является ликвидной на рынке земельных участков.

Таблица 7.36. Расчет стоимости права аренды оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. с учетом НДС	—	11 016 534	11 328 888	12 233 876
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	—	0,00%	-17,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	11 016 534	9 402 977	12 233 876
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	11 016 534	9 402 977	12 233 876
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	11 016 534	9 402 977	12 233 876
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	11 016 534	9 402 977	12 233 876
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	11 016 534	9 402 977	12 233 876
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2	г. Москва, Большой Сухаревский пер., д. 17С2	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14С4	г. Москва, Староваганьковский пер., д. 21С1
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЦАО, р-н Мещанский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Арбат
		м. "Авиамоторная"	м. "Сухаревская"	м. "Красные ворота"	м. "Александровский сад"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	—	-35,94%	-30,51%	-47,10%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	7 057 467	6 534 272	6 472 115
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	—	0,00%	5,26%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	—	7 057 467	6 878 182	6 472 115
10	Линия дома	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия	1-я линия второстепенной улицы
	Корректировка на линию домов, %	—	0,00%	7,41%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	7 057 467	7 387 676	6 472 115
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	7 057 467	7 387 676	6 472 115
12	Разрешенный вид использования земельного участка	Для эксплуатации помещений в здании под административные цели	Для эксплуатации здания под административные цели	Деловое управление (4.1)	Эксплуатации зданий историко-культурного назначения
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (с НДС), руб./сотка	—	7 057 467	7 387 676	6 472 115
13	Площадь земельного участка, сот.	17,33	4,06	7,09	10,46
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	—	-18,39%	-11,76%	-6,82%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	5 759 844	6 518 783	6 030 438
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	5 759 844	6 518 783	6 030 438
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	5 759 844	6 518 783	6 030 438
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	5 759 844	6 518 783	6 030 438
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	—	5 759 844	6 518 783	6 030 438

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Показатель совокупной корректировки	—	54,32%	71,94%	53,92%
17	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	—	1,84	1,39	1,85
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	—	36,20%	27,33%	36,47%
18	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				6 065 973
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./сотка					6 065 973
Общая площадь земельного участка, сотка					17,33
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					105 123 305
Корректировка на состав передаваемых прав (доля в праве на неделимый участок)					-28,00%
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					75 688 779
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб., доля в праве 296/1 733					12 927 801
Справедливая стоимость права общей долевой аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб., доля в праве 296/1 733					**10 596 558**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества метода дисконтирования денежных потоков. 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 длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

Этап 2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.

Этап 3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.

Этап 4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.

Этап 5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.

Этап 6. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.

Этап 7. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение длительности прогнозного периода

При оценке недвижимости методом дисконтирования денежных потоков весь срок прогнозируемой эксплуатации объекта разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

На основании анализа экономической ситуации и тенденций на рынке коммерческой недвижимости в РФ наиболее оптимальный период, в течение которого можно прогнозировать рыночные данные, составляет 5 лет, корректное прогнозирование на более долгий срок не представляется возможным. В постпрогнозном периоде предполагается реализация оцениваемых помещений.

Для определения стоимости оцениваемых помещений составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов. Также для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от эксплуатации оцениваемых объектов.

Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году. В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток.

8.2.2. Этап 2. Определение величины потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[130].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

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

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная площадь объекта оценки. В соответствии с данными Заказчика полезная площадь оцениваемых помещений равна их общей площади (3 219,10 кв. м), таким образом наиболее эффективным способом сдачи в аренду данных помещений будет каждое оцениваемое помещение сдавать единым помещением, что подтверждается действующим договор аренды.

Величина полезной (арендопригодной) площади оцениваемых помещений приведена в таблице выше (Таблица 3.5).

Определение ПВД от сдачи в аренду помещений, по которым заключены договоры аренды

Допущение. По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

На основании реестра арендуемых помещений (Таблица 3.5), предоставленного Заказчиком, оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочному договору. На основании обработанной информации[131] Исполнитель пришел к выводу, что средневзвешенная ставка аренды по действующему договору аренды помещений соответствует рыночным значениям. Определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия действующего договора аренды.

На основании реестра арендуемых помещений (Таблица 3.5), Исполнителем было рассчитано средневзвешенное значение арендной ставки и потенциальный валовый доход от действующего договора аренды в 1-м прогнозном периоде. Расчет денежного потока и арендной ставки представлен в таблицах ниже.

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

[131] Анализ рынка объекта оценки приведен в разделе 5 Отчета.

Таблица 8.1. Значения арендной ставки

Дата подписания договора аренды	Дата индексации	Дата окончания периода/ договора	Площадь, кв. м (по БТИ)	Арендная ставка, руб./год/кв. м без НДС с учетом ЭР и без учета КП
24.07.2012	01.02.2026 г.	23.07.2027	3 219,10	36 968,13
	01.02.2027 г.		3 219,10	39 186,22
Средневзвешенное значение арендной ставки, руб./год/кв. м без НДС с учетом ЭР и без учета КП				**38 238,76**

Источник: данные Заказчика, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.2. Расчет ПВД от действующего договора аренды

Период	Период 1
Период	25.09.2026
	31.01.2027
Количество дней по действующему договору	129
ПВД за период 25.09.2026-31.01.2026 гг.	**42 058 987**[132]
Период	01.02.2027
	23.07.2027
Количество дней по действующему договору	173
ПВД за период 01.02.2027-23.07.2027 гг.	**59 788 969**[133]
ПВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (без учета НДС, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов), руб./год	**101 847 956**[134]

Источник: данные Заказчика, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

После окончания текущего договора аренды Исполнитель принял решение рассчитать величину арендной ставки по рыночным данным.

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[135], к которому принадлежит объект оценки, за сентябрь 2026 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки. По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено по 10 предложений по аренде нежилых помещений, расположенных в локации оцениваемых объектов (Таблица 5.27).

Для определения арендной ставки для объекта оценки Исполнитель использовал 4 объекта-аналога помещений из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами по следующим ценообразующим факторам: тип объекта недвижимости, характеристики месторасположения объекта недвижимости, общая площадь, класс объекта недвижимости, наличие (отсутствие) парковки, состояние/уровень отделки и др. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при расчете арендной ставки и представлены в таблице ниже (Таблица 8.3).

[132] = 36 968,13/365*129*3 219,10.

[133] = 39 186,22/365*173*3 219,10.

[134] = 42 058 987 + 59 788 969.

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

Таблица 8.3. Анализ предложений аренды офисных объектов, расположенных в г. Москве[136]

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/мес. с НДС	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Источник	Применимость
1	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	1 924,56	8 619 880	53 747	https://www.cian.ru/rent/commercial/333587755/?context=4.u07lAaj4Wdw.T_3ew86yImIY4MiN95gaC07Vgq7F8DsSYIPY6gmwRrs_Xv7zAz8GX6g1Kk7H3IkFF1TqSVrkAXf0OVD8KDx4TL9LMTpTfHGNRiY7e-NG_QWYAHk&mlSearchSessionGuid=9653841d6e3f684d8a5a6a8985cdc878	Используется в расчете
2	г. Москва, Нахимовский просп., д. 58	1 810,90	8 523 560	56 482	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2084_m_7766983876?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHVnNmSDZNUWVSMUJNcTlwIjt90cxQcj8AAAA	Используется в расчете
3	г. Москва, проезд Завода Серп и Молот, д. 10	978,74	3 428 667	42 038	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1112_m_8317059492?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyeXJxTkNEemRNcVV6T1hQIjt9E1NOBD8AAAA	Используется в расчете
4	г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 18	1 262,43	6 971 250	66 265	https://www.cian.ru/rent/commercial/328743151/	Используется в расчете
5	г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., д. 1	1 043,00	6 091 120	70 080	https://www.cian.ru/rent/commercial/332193648/	Здание, в котором расположены помещения, значительно отличается по местоположению, поскольку расположено в ЦАО г. Москвы. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
6	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11С1	1 667,00	7 362 584	53 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/327481458/?context=4.6CfqeYEmWFE.jpK1nOD0qAGZZjoMdOpahgGo7Zik0VM4_cbcgrycWKBdPSZW_09CLmNMwWI-7mHVBgvq4Hh2KXgKhFlZz9vYeH5HW5hu7mdxVHmpwUgsZdczHZU&mlSearchSessionGuid=2f0add6f789d71d438f3b9eb3f89b54f	Здание, в котором расположено помещение, находится на стадии строительства. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
7	г. Москва, ул. Волочаевская, д.40ГС4	1 072,00	4 839 812	54 177	https://www.cian.ru/rent/commercial/333807614/?context=4.U9oZ-Ate2tI.eZ9IVY4ry0SNJNzi_-10IdOZxhOdk6LGj81lWl8j2RIQxDxxqftfkKbzny56f2PMWdY-rBf5o3m9Vaoypi5xPRkZf5PI-9lveXekUc_FdeDLvII&mlSearchSessionGuid=2f0add6f789d71d438f3b9eb3f89b54f	Здание, в котором расположены помещения, представляет собой особняк 1917 г. постройки. Имеются более сопоставимые по физическому состоянию аналоги. Не используется в расчете
8	г. Москва, бул. Энтузиастов, д. 2	1 965,00	9 006 250	55 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/331694026/	Здание, в котором расположены помещения, значительно отличается по местоположению,

[136] По объектам, которые используются в качестве аналогов в расчете арендной ставки для объекта оценки, арендная ставка приводилась за площадь по БТИ, в связи с чем, не может совпадать с арендной ставкой, указанной в объявлении, поскольку она рассчитана по ВОМА, но ставка аренды за помещение в месяц остается неизменной.

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/мес. с НДС	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Источник	Применимость
						поскольку расположено в ЦАО г. Москвы. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
9	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11С38	500,00	1 250 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/302779127/?context=4.S_kPb0xx2MA.hn-A8gO8BMDPmAYjlmyZknRpkzMA_AwiYtqRKRgh74tSC0MRP3wOwbO30oB-khEc5miGHEf9bdR9yl1J6QVpDSQ5oOrR4F7nxgfo0p3kFHjRZCc&mlSearchSessionGuid=07e5b638e43476c2d58f296f8516f6c4	Объект значительно отличается по общей площади. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
10	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д. 27/26С1	600,00	1 500 000	30 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_600_m_8213171545?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0MFJGVzhIdjZBNnpnczA0Ijt9TLdVOT8AAAA	Объект значительно отличается по общей площади. Имеются более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО "Центр"

Определение единиц и элементов сравнения

Потенциальный арендный платеж за период от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода.

За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости в г. Москве. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

Ценообразующие элементы сравнения аналогичны элементам, используемым в рамках сравнительного подхода.

Таблица 8.4. Элементы сравнения в рамках доходного подхода при расчете рыночной арендной ставки

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости
• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
• Условия продажи (предложения)
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
• Период между датами сделок (предложений) и оценки
• Характеристики месторасположения объекта недвижимости
• Линия домов
• Удаленность от метро
• Класс объекта недвижимости
• Тип объекта недвижимости
• Общая площадь объекта недвижимости
• Распределение помещений по этажам
• Наличие (отсутствие) парковки
• Инфраструктура
• Наличие (отсутствие) коммуникаций
• Физическое состояние
• Состояние/уровень отделки
• Наличие (отсутствие) мебели и оборудования

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Характеристики объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведены в Таблица 8.5, расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте — на Рисунок 8.1.

Таблица 8.5. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки оцениваемых помещений в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения площадью 3 219,1 кв. м, расположенные на 6, 7, 8 и 9 этажах БЦ "Авиа Плаза" (класс "А")	Офисные помещения общей площадью 1 924,56 кв. м, расположенные на 12 этаже в БЦ "Лотос" класса А, ставка аренды объекта недвижимости составляет 8 619 880 руб./мес. с НДС, включая ЭР, не включая КП	Офисные помещения общей площадью 1 810,90 кв. м, расположенные 6 этаже в БЦ "iCUBE" класса А, ставка аренды объекта недвижимости составлет 8 523 560 руб./мес. с НДС, включая ЭР, не включая КП	Офисные помещения общей площадью 978,74 кв. м, расположенные на 3 этаже в БЦ "Интеграл" класса В+, ставка аренды объекта недвижимости составлет 3 428 667 руб./мес. с НДС, включая ЭР, не включая КП	Офисные помещения общей площадью 1 262,43 кв. м, расположенные на 12 этаже в БЦ "Ново" класса А, ставка аренды объекта недвижимости 6 971 250 руб./мес. с НДС, включая ЭР, не включая КП
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
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	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	г. Москва, Нахимовский просп., д. 58	г. Москва, проезд Завода Серп и Молот, д. 10	г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 18
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЮЗАО, р-н Академический	ЮВАО, р-н Лефортово	СВАО, р-н Марьина роща
		м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Профсоюзная"	м. "Авиамоторная"	м. "Марьина Роща"
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Класс объекта недвижимости[137]	A	A	A	B+	A
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м (по БТИ)	3 219,10	1 924,56[138]	1 810,90[139]	978,74[140]	1 262,43[141]
13	Этаж расположения	6, 7, 8, 9 этаж	12 этаж	6 этаж	3 этаж	12 этаж
	Площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	3 219,10	1 924,56	1 810,90	978,74	1 262,43
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

[138] В ходе телефонного интервьюирования продавца было выявлено, что площадь объекта по БТИ меньше, указанного в объявлении на 12%, таким образом, площадь помещения составила: 1 924,56 = 2187,00-(2187,00*0,12).

[139] Площадь объекта по БТИ была уточнена в ходе переписки и указана на основании технических документов, предоставленных продавцом. Подтверждающая копия данного источника приведена в Приложении 4 к настоящему Отчету.

[140] В ходе телефонного интервьюирования продавца было выявлено, что площадь объекта по БТИ меньше, указанного в объявлении на 12%, таким образом, площадь помещения составила: 978,74 = 1112,20-(1112,20*0,12).

[141] Площадь объекта по БТИ была уточнена в ходе переписки с продавцом. Подтверждающая копия данного источника приведена в Приложении 4 к настоящему Отчету.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Многоуровневый паркинг	Подземный паркинг
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
18	Физическое состояние[142]	Хорошее современное востребованное рынком (2005 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2014 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2011 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2010 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2006 г. постройки)
19	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
20	Наличие (отсутствие) мебели и оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
21	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./мес.	—	8 619 880	8 523 560	3 428 667	6 971 250
22	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС/УСН), руб./кв. м/год	—	53 747	56 482	42 038	66 265
23	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	—	44 055	46 296	34 457	54 316
24	Эксплуатационные платежи, руб.	—	Включены[143]	Включены[144]	Включены[145]	Включены
25	Величина эксплуатационных расходов, руб.	—	0	0	0	0
26	Коммунальные расходы, руб.	—	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
27	Величина коммунальных расходов, руб.	—	0	0	0	0

[142] Информация о годе постройки зданий, в которых расположены офисные помещения, подобранные в качестве объектов-аналогов, уточнялась на официальных сайтах бизнес-центров, а также, по данным Росреестра (https://nspd.gov.ru/map).

[143] В ходе телефонного интервьюирования продавца было выявлено, что эксплуатационные расходы включены в арендную ставку.

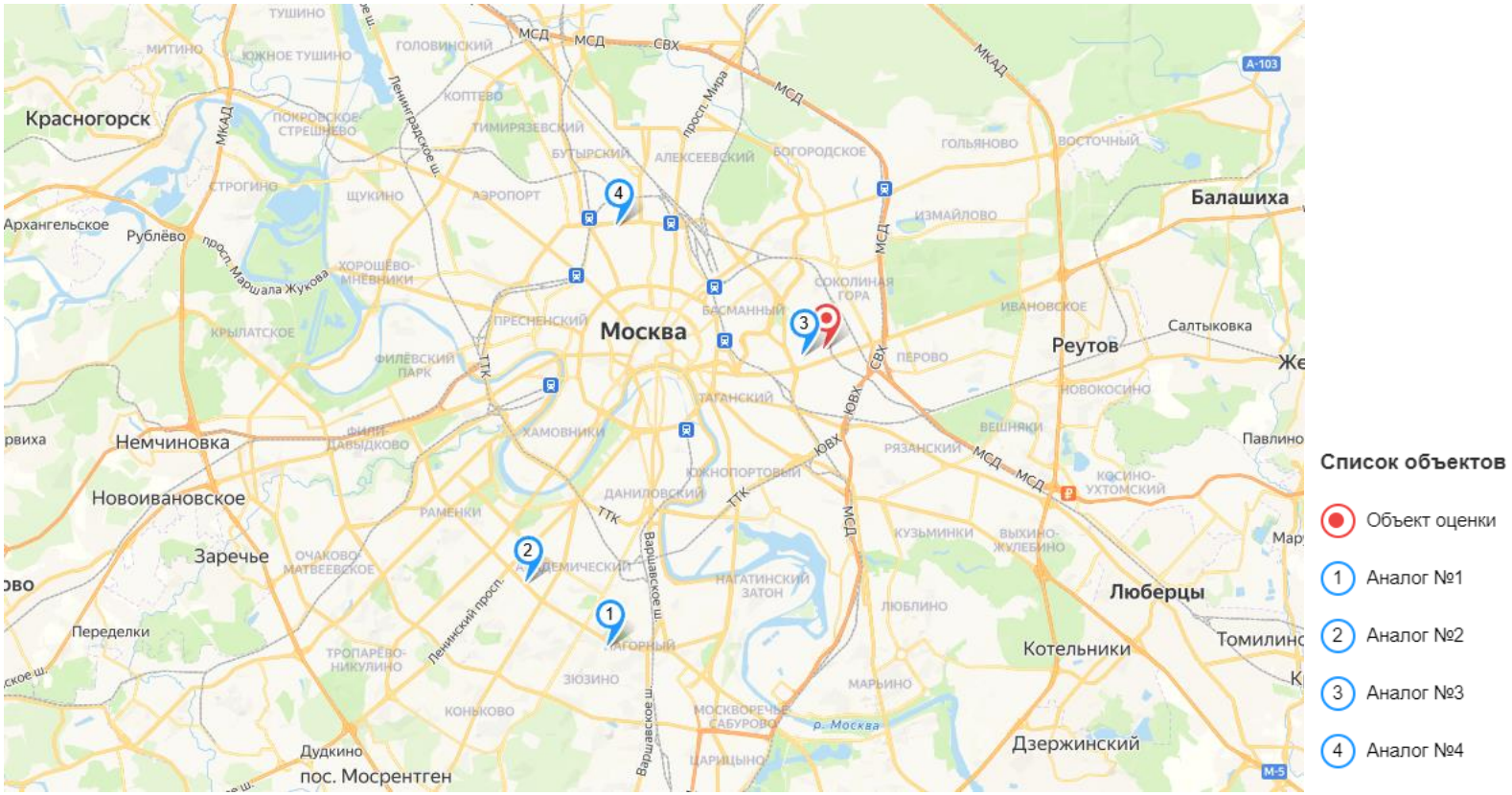
[144] Согласно данным дополнительного источника информации (https://www.cian.ru/rent/commercial/309726697/?context=4.n9ncAkh1AW8.JZZ5RFm8evo0cwTy8lXEG9xOsKY3qz52IWZYig68JJPtAIsAeTh2CSon_c6KJe7TfE490EXmJY-WYu9KfGXO0JHVbrpj_mL5Ny2pO1zMpr9ucuA&mlSearchSessionGuid=232e6f56b7314efa25ae8474e583f596) было выявлено, что эксплуатационные расходы включены в арендную ставку. Подтверждающая копия данного источника приведена в Приложении 4 к настоящему Отчету.

[145] В ходе телефонного интервьюирования продавца было выявлено, что эксплуатационные расходы включены в арендную ставку.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
28	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов), руб./кв. м / год	—	44 055	46 296	34 457	54 316
29	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/333587755/?context=4.u07lAaj4Wdw.T_3ew86yImIY4MiN95gaC07Vgq7F8DsSYIPY6gmwRrs_Xv7zAz8GX6g1Kk7H3IkFF1TqSVrkAXf0OVD8KDx4TL9LMTpTfHGNRiY7e-NG_QWYAHk&mlSearchSessionGuid=9653841d6e3f684d8a5a6a8985cdc878, т. +7 916 534-12-86	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2084_m_7766983876?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHVnNmSDZNUWVSMUJNcTlwIjt90cxQcj8AAAA, т. +7 958 717-11-10	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1112_m_8317059492?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyeXJxTkNEemRNcVV6T1hQIjt9E1NOBD8AAAA, т. +7 958 702-08-53	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/328743151/, т. +7 916 443-08-75

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: http://maps.yandex.ru

Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемыми объектами и объектом-аналогом

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

Таблица 8.6. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости
• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
• Условия продажи (предложения)
• Период между датами сделок (предложений) и оценки
• Тип объекта недвижимости
• Распределение помещений по этажам
• Наличие (отсутствие) парковки
• Инфраструктура
• Наличие (отсутствие) коммуникаций
• Состояние/уровень отделки
• Наличие (отсутствие) мебели и оборудования

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 8.7). Описание корректировок приведено ниже.

Таблица 8.7. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Характеристики месторасположения объекта недвижимости • Линия домов • Удаленность от метро • Класс объекта недвижимости • Общая площадь объекта недвижимости • Физическое состояние	• Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости • Корректировка на линию домов • Корректировка на удаленность от метро • Корректировка на класс объекта недвижимости • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости • Корректировка на физическое состояние здания	Таблица 8.17

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете арендной ставки в рамках доходного подхода

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании справочных материалов. В рамках данного приложения к отчету корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению — **5,60%.**

Таблица 8.8. Величина корректировки на торг при аренде объектов офисной недвижимости для г. Москвы

№ п/п	Параметр	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Источник информации
1	При аренде офисных и других общественных помещений и зданий	-5,00%[146]	-2,00%	-10,00%	Информационно-аналитический портал "Статриелт" (https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda)
2	Аренда офисной недвижимости (г. Москва)	-5,00%	-2,00%	-9,00%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.", под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)
3	Аренда офисной недвижимости (высококлассные офисы, Москва и Московская область)	-6,90%	-3,20%	-10,60%	Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", 2026 г., под ред. канд. техн. наук Л. А. Лейфера
Среднее значение		**-5,60%**	**-2,40%**	**-9,90%**	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Методика расчета корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости приведена в разделе 7.2.3. Далее представлены индексы станции метро и величина корректировки на местоположения для объектов-аналогов.

Таблица 8.9. Индексы станций метро и расчет корректировки на характеристики местоположения объекта недвижимости

№ п/п	Станция метро	Индекс станции	Значение корректировки относительно м/п объекта оценки, %
1	м. "Авиамоторная"	0,82	0,00%
2	м. "Нахимовский проспект"	0,83	-1,20%
3	м. "Профсоюзная"	0,97	-15,46%
4	м. "Марьина Роща"	1,01	-18,81%

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

[146] Для группы А (г. Москва).

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

Таблица 8.10. Внесение корректировки на местоположение для объектов-аналогов при расчете арендной ставки объекта оценки

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	г. Москва, Нахимовский просп., д. 58	г. Москва, проезд Завода Серп и Молот, д. 10	г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 18
	ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЮЗАО, р-н Академический	ЮВАО, р-н Лефортово	СВАО, р-н Марьина роща
	м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Профсоюзная"	м. "Авиамоторная"	м. "Марьина Роща"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	—	**-1,20%**	**-15,46%**	**0,00%**	**-18,81%**

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность объекта от метро

Описание и порядок расчета корректировки на удаленность объекта от метро приведены в разделе 7.2.3. в соответствующих таблицах.

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

Таблица 8.11. Расчет корректировки на удаленность от метро для объектов-аналогов, используемых для расчета арендной ставки

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	**5,26%**	**11,11%**	**11,11%**	**11,11%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Методика расчета корректировки на линию домов приведена выше в разделе 7.2.3. Отчета.

Таблица 8.12. Корректирующие коэффициенты и расчет корректировки на линию домов при аренде офисной недвижимости

Объекты	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные объекты	0,96	1,00	0,98
Объект оценки на 1 линии, объект-аналог на 2 линии			2,04%
Объект оценки на 2 линии, объект-аналог на 1 линии			-2,00%
Объект оценки 1-я линия (второстепенной улицы), объект-аналог на 1 линии			0,00%
Объект оценки 1-я линия (второстепенной улицы), объект-аналог на 2 линии			2,04%

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

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

Привлекательность складывается из следующих составляющих:

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

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

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

В связи с этим Исполнитель использовал разные корректирующие коэффициенты: для объектов на 1 линии корректирующий коэффициент равен 1, для объектов на 2 линии — среднее значение (0,98), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) — верхнее значение (1,00).

Таблица 8.13. Внесение корректировки на линию домов для оцениваемых помещений

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	—	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на класс объекта недвижимости

Методика расчета корректировки на класс объекта недвижимости приведена выше в разделе 7.2.3. Отчета.

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

Таблица 8.14. Внесение корректировки на класс объекта недвижимости для оцениваемых помещений

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь

Описание и порядок расчета корректировки на общую площадь приведено в разделе 7.2.3. Отчета.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь. Расчет корректировки на общую площадь по объектам-аналогам в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 8.15. Внесение корректировки на обую площадь для объектов-аналогов при расчете арендной ставки объекта оценки

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	3 219,10	1 924,56	1 810,90	978,74	1 262,43
Корректировка на площадь (%)	**—**	**-7,90%**	**-8,79%**	**-17,35%**	**-13,91%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на физическое состояние

Описание и порядок расчета корректировки на физическое состояние приведены в разделе 7.2.3. Отчета.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на физическое состояние здания.

Таблица 8.16. Внесение корректировки на физическое состояние для оцениваемых помещений

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Физическое состояние	Хорошее современное востребованное рынком (2005 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2014 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2011 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2010 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2006 г. постройки)
Корректировка на физическое состояние здания, %	**—**	**-6,32%[147]**	**-6,32%**	**-6,32%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет рыночной арендной

Исполнитель провел расчет ставки арендной платы в рамках доходного подхода с применением элементов метода прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Ставка арендной платы определялась как средневзвешенная величина скорректированных арендных ставок 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 ставки арендной платы единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных ставок 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.

[147] = (0,89/0,95-1)*100%, расчет корректировки для объектов-аналогов №2 и №3 производился аналогично.

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) по части объектов-аналогов при определении арендной ставки в доходном подходе превышает 30%, что связано с тем, что рынок аренды коммерческой недвижимости в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их различий в общей площади, характеристиках местоположения и в физическом состоянии, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I–VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

Результаты последовательного внесения корректировок и расчет средневзвешенной стоимости арендной ставки 1 кв. м нежилых помещений офисного назначения представлен в таблице ниже.

Таблица 8.17. Расчет величины рыночной арендной ставки для объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог 4№
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	44 055	46 296	34 457	54 316
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	44 055	46 296	34 457	54 316
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	44 055	46 296	34 457	54 316
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	44 055	46 296	34 457	54 316
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), %	—	-5,60%	-5,60%	-5,60%	-5,60%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	41 588	43 704	32 528	51 274
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	41 588	43 704	32 528	51 274
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2	г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА	г. Москва, Нахимовский просп., д. 58	г. Москва, проезд Завода Серп и Молот, д. 10	г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 18
		ЮВАО, р-н Лефортово	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЮЗАО, р-н Академический	ЮВАО, р-н Лефортово	СВАО, р-н Марьина роща
		м. "Авиамоторная"	м. "Нахимовский проспект"	м. "Профсоюзная"	м. "Авиамоторная"	м. "Марьина Роща"
	Корректировка на месторасположение объекта недвижимости, %	—	-1,20%	-15,46%	0,00%	-18,81%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог 4№
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	41 086	36 946	32 528	41 628
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	—	5,26%	11,11%	11,11%	11,11%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	43 249	41 051	36 142	46 254
10	Линия домов	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	43 249	41 051	36 142	46 254
11	Класс объекта недвижимости	A	A	A	B+	A
	Корректировка на класс объекта недвижимости, %	—	0,00%	0,00%	24,32%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	43 249	41 051	44 933	46 254
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	1 924,56	1 810,90	978,74	1 262,43
	Корректировка на общую площадь объекта недвижимости, %	—	-7,90%	-8,79%	-17,35%	-13,91%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	39 832	37 441	37 139	39 820
13	Этаж расположения	6, 7, 8, 9 этаж	12 этаж	6 этаж	3 этаж	12 этаж
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Корректировка на этаж расположения, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	39 832	37 441	37 139	39 820
14	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Многоуровневый паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	39 832	37 441	37 139	39 820
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог 4№
	Корректировка на транспортную доступность, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	39 832	37 441	37 139	39 820
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	39 832	37 441	37 139	39 820
17	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 ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	39 832	37 441	37 139	39 820
18	Физическое состояние	Хорошее современное востребованное рынком (2005 г.постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2014 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2011 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2010 г. постройки)	Хорошее современное востребованное рынком (2006 г. постройки)
	Корректировка на физическое состояние здания (%)	—	-6,32%	-6,32%	-6,32%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	37 316	35 076	34 794	39 820
19	Состояние/уровень отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
	Корректировка на состояние/уровень отделки, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	37 316	35 076	34 794	39 820
20	Наличие (отсутствие) мебели и оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) мебели и оборудования, %	—	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	—	37 316	35 076	34 794	39 820
21	Сумма абсолютных величин корректировок	—	26,28%	47,28%	64,70%	49,43%
22	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	—	3,80	2,11	1,55	2,02
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	—	40,10%	22,29%	16,29%	21,32%
24	**Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов (без НДС), руб./кв. м**					**36 940**

Источник: расчеты и результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Прогноз величины арендных ставок

Исходя из анализа рынка и ожидаемых изменений уровня цен на рынке аренды коммерческой недвижимости, Исполнитель определил прогноз изменения арендных ставок за объект оценки в течение прогнозного периода. Прогноз изменения арендных ставок для помещений был принят в соответствии со среднерыночными данными.

Стандартные условия долгосрочных договоров аренды в сегменте офисной недвижимости подразумевают индексацию арендной ставки. Исполнитель прогнозирует темпы роста арендной ставки со 2 периода на уровне темпа роста инфляции (Таблица 8.18). В первом прогнозном периоде рост не закладывается исходя из текущей экономической ситуации[148].

Таблица 8.18. Прогноз уровня инфляции

Показатель	Ед. измерения	Прогнозное значение
2026	% в год	5,50%
2027	% в год	4,54%
2028	% в год	4,24%
2029	% в год	4,03%
2030	% в год	4,03%
Темп роста в ПП	% в год	4,03%

Источник: Минэкономразвития России, CBO's Year-by-Year Economic Projections, International Monetary Fund World Economic, Bloomberg

Таблица 8.19. Темп изменения ставок аренды объекта оценки, % в год

Период	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
Показатель	25.09.2026	25.09.2027	25.09.2028	25.09.2029	25.09.2030
	24.09.2027	24.09.2028	24.09.2029	24.09.2030	24.09.2031
Темпы роста арендной ставки по рыночным данным, %	5,50%	4,54%	4,24%	4,03%	4,03%
Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м (без учета НДС, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов)	36 940	38 617	40 255	41 876	43 563

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Потенциальный валовый доход рассчитывается путем перемножения арендопригодной площади на потенциальную ставку аренды (методика приведена в Приложении 3 ("Основные методологические положения оценки") к Отчету). Расчет потенциального валового дохода от помещений оцениваемого объекта, представлен в таблице ниже (Таблица 8.30).

[148] См. п. 1, Раздел 2.

8.2.3. Этап 3. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

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

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

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

$Д_{пр}$ — прочие доходы.

Потери арендной платы от недоиспользования площадей 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[149]:

- 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.

Определение величины недозагрузки

При эффективном менеджменте существует вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

Текущая величина недозагрузки по итогам I полугодия 2026 г. была определена на основании рыночных данных и составила 10,4% для офисов класса А.

Таблица 8.20. Расчет текущей величины недозагрузки офисных помещений, расположенных в бизнес-центрах класса А

Источник	Офисы класс А	Ссылка на источник информации
Nikoliers	7,20%	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/
CORE.XP	11,20%	https://core-xp.ru/research/ofisnyy-rynok-moskvy-1p-2026/
IBC Real Estate	10,50%	https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/
NF Group	12,60%	https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026
Среднее значение	**10,40%**	

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

По состоянию на дату оценки все арендопригодные помещения площадью 3 219,10 кв. м сданы в аренду по долгосрочному договору до 23 июля 2027 г., недозагрузка в 1-ом периоде была принята 0,00% до окончания действия договора аренды. После окончания действия договора аренды в 1-ом периоде был принят уровень недозагрузки на уровне среднего значения в размере **10,40%.**

[149] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

Со 2 прогнозного периода Исполнителем принимались потери от недоиспользования площадей равными 0,00%, учитывая то, что договоры аренды заключаются в среднем на 3–5 лет[150].

Определение величины действительного валового дохода от эксплуатации оцениваемых помещений представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.30).

8.2.4. Этап 4. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[151]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[152] 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 ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт;
- плата за пользование земельным участком (арендная плата);
- агентское вознаграждение.

Примечание. Заказчиком были предоставлены данные о фактических операционных расходах за период III квартал 2024 г. — II квартал 2026 г. (копия информационных данных приведена в Приложении 3 к Отчету).

Однако данные показатели не учитываются при проведении оценки по описанным ниже причинам:

- В фактической структуре расходов не учитываются в полной мере расходы, присущие оцениваемым объектам: не учитывается резерв на капитальный ремонт объектов, не включены эксплуатационные расходы, оплачиваемые Арендаторами оцениваемых помещений.
- Целью настоящей оценки является определение справедливой стоимости объектов. Согласно п. 2 МСФО (IFRS) №13 "справедливая стоимость — оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации". Таким образом, это дает основание для использования рыночных данных в расчетах. Необходимо отметить, что при переходе права собственности на оцениваемые объекты, преимущества текущего собственника не обязательно будут сохранены для нового собственника.

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

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

Состав операционных расходов представлен в таблице далее.

[150] https://pegasrealty.ru/articles/dlitelnost-sroka-arendy-ne-zhilykh-pomeshcheniy-vozmozhny-li-rastorzhenie-ili-i/

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

[152] 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.

Таблица 8.21. Структура операционных расходов

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

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

Структура операционных расходов в соответствии с данными "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №37, май 2026 г.)", под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, приведена в таблице ниже.

Таблица 8.22. Величина операционных и эксплуатационных расходов

Источник информации	Операционные расходы офисных помещений для класса А (г. Москва), руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Эксплуатационные расходы офисных помещений для класса А (г. Москва), руб./кв. м/год (с учетом НДС)
"Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №37, май 2026 г.", под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	12 000,00	9 394,00

Источник: "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №37, май 2026 г.)", под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

Таблица 8.23. Структура операционных расходов

№ п/п	Наименование	Офисные помещения (Класс А)	
		Величина, руб./ кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./ кв. м/год (без учета НДС)
1	Переменная часть (эксплуатационные расходы)	9 394,00	7 700,00
2	Постоянная часть (не облагается НДС)	2 606,00	2 606,00
	Итого	**12 000,00**	**10 306,00**

Источник: "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №37, май 2026 г.)", под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

В таблице ниже (Таблица 8.24) рассчитана величина операционных расходов в структурной разбивке с учетом доли эксплуатационных и коммунальных платежей, определенных на основании данных в таблице выше (Таблица 8.23).

Таблица 8.24. Расчет величины операционных расходов

№ п/п	Показатель	Величина для офисных помещения (класс А), руб./кв. м/год (без учета НДС)
1	Эксплуатационные расходы	5 263,29
2	Коммунальные платежи	2 436,71
3	Постоянные расходы	2 606,00
	Итого	**10 306,00**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных расходов принималась равной для класса А: 5 263,29 руб./кв. м/год без. Расчет эксплуатационных расходов осуществлялся исходя из площади объекта оценки (Таблица 8.30). Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно, в связи с чем в расчете не учитывались.

Величина налога на имущество

В рамках данного Отчета налог на имущество принимается в размере 2,00% от кадастровой стоимости оцениваемых объектов в соответствии с Законом города Москвы от 05.11.2003 г. №64 (в действующей редакции) "О налоге на имущество организаций"[153].

Расходы на страхование

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования находится в диапазоне 0,03–0,25% от страховой стоимости. В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению, что составляет 0,19% от справедливой стоимости объекта.

Таблица 8.25. Расчет затрат на страхование

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

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

В качестве 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

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

путем справедливой базы для налогообложения, которая соответствует справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт

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

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

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

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

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

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

Исполнитель использовал методику расчета резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта.

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов в % от восстановительной стоимости зданий в зависимости от срока полезной службы зданий. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности принимались на основании "Методических рекомендаций по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости " МРР 3.2.23-97.[154]

За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования. Расчет величины затрат на строительно-монтажные работы производился на основании среднерыночных данных.

Нормативы ежегодных отчислений в % от восстановительной стоимости конструкций приведен в таблице ниже.

[154] https://mooml.com/d/normativnye-dokumenty-subektov-rossiyskoy-federatsii/normativnye-dokumenty-g-moskvy/27205/

Таблица 8.26. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%
4	25,00%
6	16,70%
8	12,50%
10	10,00%
12	8,30%
14	7,10%
16	6,20%
18	5,60%
20	5,00%
22	4,50%
24	4,20%
26	3,80%
28	3,60%
30	3,30%
32	3,10%
34	2,90%
36	2,70%
38	2,60%
40	2,50%
42	2,40%
44	2,30%
46	2,20%
48	2,10%
50	2,00%
52	1,90%
54	1,80%
56	1,79%
58	1,72%
60	1,65%
62	1,61%
64	1,56%
66	1,52%
68	1,47%
70	1,43%
72	1,40%
74	1,35%
76	1,30%
78	1,28%
80	1,25%
85	1,10%
90	1,11%
95	1,05%
100	1,00%

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
125	0,80%
150	0,67%

Источник: МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства объекта оценки принята в размере **222 620 руб./кв. м без НДС** (см. Таблица 7.23).

Себестоимость строительства включает в себя помимо затрат на строительное-монтажные работы, затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря, а также прочие капитальные работы и затраты. Доля строительно-монтажных работ в общей себестоимости строительства составляет стандартно 75–90%. Исполнителем было принято решение принять величину доли строительно-монтажных работ в себестоимости строительства на уровне среднего значения – 82,5%.

Таблица 8.27. Распределение сметной стоимости строительства по группам затрат

Группа затрат	Доля, %	Стандартная доля, %
Затраты на строительно-монтажные работы	82,5%	75 - 90%
Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	10,0%	5 - 15%
Прочие капитальные работы и затраты	7,5%	5 - 10%
ИТОГО	**100,0%**	

Источник: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

На основании полученных значений стоимости строительства для разного вида недвижимости Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 8.28. Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт для объекта оценки

Наименование показателя	Ед измерения	Данные
Общая площадь объекта оценки, кв. м	кв.м	3 219,10
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	руб. без учета НДС	716 635 757
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	%	82,5%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	руб. без учета НДС	591 224 500
Срок полезной службы	лет	55
Укрупненные ежегодные расходы на капитальный ремонт	%	1,80[155]
Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	**руб. без учета НДС**	**10 642 041**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Плата за пользование земельным участком

Величина земельного налога на оцениваемый земельный участок, на котором расположено здание, в котором размещены оцениваемые помещения принималась на уровне 1,5%[156] от их кадастровой стоимости, соответствующей доле земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, на основании данных Заказчика. Расчет платы за пользование земельным участком приведен в таблице ниже (Таблица 8.30).

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

В рамках реализации оцениваемых помещений предполагается, что сдачей в аренду площадей объекта оценки будет заниматься сторонняя организация. В рамках настоящего Отчета величина расходов на брокеридж по сдаче в аренду вакантных площадей принята, как единовременная плата в размере 8,33%[157] от ПВД в 1-й прогнозный период, при истечении текущего договора аренды, из расчета, что договоры аренды заключаются в среднем на 3–5 лет[158].

Расчет операционных расходов представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.30).

8.2.5. Этап 5. 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 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.30).

8.2.6. Этап 6. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в постпрогнозном и прогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость оцениваемого объекта определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объектов коммерческой недвижимости. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$\mathbf{C} = \sum_{\mathbf{i=1}}^{\mathbf{n}} \frac{\mathbf{CFn}}{(\mathbf{1+i})^{\mathbf{n-0.5}}} + \mathbf{TV},$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — стоимость реверсии/терминальная стоимость.

[156] В соответствии с решением Законом города Москвы "О земельном налоге" №74 от 24.11.2004 г. (с изменениями от 26.12.2018 г. (в действующей редакции).

[157] http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda, https://crepartner.ru/remuneration_standards/

[158] https://pegasrealty.ru/articles/dlitelnost-sroka-arendy-ne-zhilykh-pomeshcheniy-vozmozhny-li-rastorzhenie-ili-i/

Постпрогнозный период. Расчет терминальной стоимости (стоимости постпрогнозного периода)

Стоимость терминальной стоимости можно спрогнозировать с помощью:

- назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

В рамках оценки использовался третий метод расчета реверсии путем капитализации чистого операционного дохода постпрогнозного периода с использованием ставки капитализации на основании данных рыночной аналитики[159].

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (все эти требования будут выполняться для рассматриваемого объекта недвижимости в постпрогнозном периоде).

Таким образом, 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.

$$\mathbf{С} = \frac{\mathbf{ЧОД}}{\mathbf{К}},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[160]:

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

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость[161].

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был рассчитан на основании рыночных данных, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости. Расчет коэффициента капитализации приведен в таблице ниже.

[159] http://biztechnology.ru/index.php/konsalting/dokumenty/investitsii/196-gostinichnyj-biznes-investitsii-statistika-i-issledovanija.html

[160] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

[161] МСО 2007. — М.: РРО, 2008, стр. 190.

Таблица 8.29. Расчет коэффициента капитализации на основании рыночных данных

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
IBC Real Estate	11,00%	12,50%	11,75%	https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/
Cushman & Wakefield	11,00%	12,50%	11,75%	https://www.cmwp.ru/analytics/marketbeat-2-kv-2026/
Статриелт	9,00%	15,00%	12,00%	https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4252-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda
АФОС	9,00%	14,00%	11,50%	https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026
Среднее значение	**10,00%**	**13,50%**	**11,80%**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Коэффициент капитализации принят на уровне среднего значения **11,80%** для оцениваемых объектов.

Ставка дисконтирования

Ставка дисконтирования и ставка капитализации аналогичны по своей экономической сути и взаимосвязаны (математически формула капитализации является модифицированной формулой дисконтирования, при количестве прогнозных периодов, стремящихся к бесконечности). Соотношение между ними зависит от изменения цен на недвижимость в будущем. Для того чтобы получить потенциальную доходность (или ставку дисконтирования) нужно, в первом приближении, текущую доходность (или ставку капитализации (Таблица 8.29) увеличить или уменьшить на темп среднегодового роста или падения стоимости оцениваемого актива, так и наоборот. Для расчета ставки дисконтирования необходимо ставку капитализации для последнего прогнозного года увеличить на долгосрочный темп прироста (Таблица 8.18).

Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку дисконтирования в постпрогнозном периоде для оцениваемого объекта на уровне **15,83%.**

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (**$О_п$**) составляет:

СТд = 11,80% + 4,03% = 15,83%

8.2.7. Этап 7. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Расчет стоимости оцениваемых помещений доходным подходом представлен в таблице ниже (Таблица 8.30).

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода, стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, (без НДС (22%) составляет:

753 281 529 (Семьсот пятьдесят три миллиона двести восемьдесят одна тысяча пятьсот двадцать девять) руб.

Таблица 8.30. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Период / Показатель	Период 1 25.09.2026 24.09.2027	Период 2 25.09.2027 24.09.2028	Период 3 25.09.2028 24.09.2029	Период 4 25.09.2029 24.09.2030	Период 5 25.09.2030 24.09.2031	Постпрогнозный период
1	Продолжительность периода, лет	1	1	1	1	1	
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	3 219,10	3 219,10	3 219,10	3 219,10	
3	Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	3 219,10	3 219,10	3 219,10	3 219,10	3 219,10	
4	Арендопригодная площадь офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, кв. м	3 219,10	0	0	0	0	
5	Арендопригодная площадь вакантных офисных помещений (после окончания действующего договора аренды), кв. м	3 219,10	3 219,10	3 219,10	3 219,10	3 219,10	
6	Величина арендной ставки за 1 кв. м по действующим договорам аренды (без учета НДС, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов)	38 239	—	—	—	—	
7	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м (без учета НДС, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов)	36 940	38 617	40 255	41 876	43 563	
8	Темпы роста арендной ставки по рыночным данным, %	5,50%	4,54%	4,24%	4,03%	4,03%	4,03%
9	ПВД от всех арендопригодных помещений (без учета НДС, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов), руб./год, в том числе:	122 372 667	124 311 260	129 584 129	134 803 130	140 232 326	
10	**ПВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (без учета НДС, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов), руб./год**	**101 847 956**	**—**	**—**	**—**	**—**	
11	**ПВД от вакантных офисных помещений (без учета НДС, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов), руб./год**	**20 524 711**	**124 311 260**	**129 584 129**	**134 803 130**	**140 232 326**	
12	Уровень недозагрузки офисных помещений, по которым заключены договоры аренды и недосбор арендной платы, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
13	Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	10,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
14	ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%), в том числе:	120 238 097	124 311 260	129 584 129	134 803 130	140 232 326	
15	**ДВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (без учета НДС, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов), руб./год**	**101 847 956**	**—**	**—**	**—**	**—**	
16	**ДВД от вакантных офисных помещений (без учета НДС, с учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов), руб./год**	**18 390 141**	**124 311 260**	**129 584 129**	**134 803 130**	**140 232 326**	
17	Темпы роста эксплуатационных расходов, %	5,50%	4,54%	4,24%	4,03%	4,03%	
18	База для расчета расходов на страхование	742 684 971	776 400 393	809 332 710	841 928 585	875 837 258	
19	Эксплуатационные расходы	(16 943 061)	(17 712 219)	(18 463 512)	(19 207 130)	(19 980 697)	
20	Коммунальные расходы	-	-	-	-	-	

№ п/п	Период Показатель	Период 1 25.09.2026 24.09.2027	Период 2 25.09.2027 24.09.2028	Период 3 25.09.2028 24.09.2029	Период 4 25.09.2029 24.09.2030	Период 5 25.09.2030 24.09.2031	Постпрогнозный период
21	Налог на имущество (НДС не облагается), руб./год	(4 948 002)	(4 948 002)	(4 948 002)	(4 948 002)	(4 948 002)	
22	Расходы на страхование (без учета НДС), руб./год (% от рыночной стоимости)	(1 437 838)	(1 503 111)	(1 566 868)	(1 629 974)	(1 695 621)	
23	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт (без учета НДС), руб./год	(10 642 041)	(10 642 041)	(10 642 041)	(10 642 041)	(10 642 041)	
24	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается), руб./год	(249 463)	(249 463)	(249 463)	(249 463)	(249 463)	
25	Агентсткое вознаграждение, руб. без учета НДС	(9 909 417)	—	—	—	—	
26	**Итого операционные расходы (без учета НДС), руб./год**	**(44 129 822)**	**(35 054 836)**	**(35 869 886)**	**(36 676 610)**	**(37 515 824)**	
27	**Чистый операционный доход объекта (без учета НДС), руб.**	**76 108 275**	**89 256 423**	**93 714 243**	**98 126 520**	**102 716 501**	**106 853 409**
28	Ставка дисконтирования, %						15,83%
29	Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде, %						11,80%
30	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода (без учета НДС), руб.						905 537 360
31	Фактор текущей стоимости, в долях	0,8634	0,8634	0,8634	0,8634	0,8634	
32	Итоговый фактор текущей стоимости, в долях	0,9292	0,8022	0,6926	0,5979	0,5162	0,4797
33	Текущая стоимость денежного потока (без учета НДС), руб.	70 717 360	71 601 473	64 904 737	58 673 974	53 025 851	434 358 135
34	**Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом (без учета НДС), руб.**						**753 281 529**
35	Справедливая стоимость права аренды земельного участка, относящегося к объекту оценки, руб. без НДС						10 596 558
36	**Справедливая стоимость единого объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (с НДС), руб.**						**919 003 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки (где применимо).

Метод анализа иерархий

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

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

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

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

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

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

Для земельного участка использовался один подход:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — 100%.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	640 831 000	0,5	320 415 500
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	753 281 529	0,5	376 640 765
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, в том числе				**697 056 000**
3	Стоимость права аренды земельного участка	10 596 558	1,0	10 596 558
4	Стоимость нежилых помещений			686 459 442

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

697 056 000 (Шестьсот девяносто семь миллионов пятьдесят шесть тысяч) руб.

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

Таблица 9.3. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС (округленно)
1	Нежилое помещение общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8771)	813,30	173 432 780
2	Нежилое помещение общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8772)	818,20	174 477 685
3	Нежилое помещение общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8773)	810,20	172 771 719
4	Нежилое помещение общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8774)	777,40	165 777 258
5	Право аренды земельного участка площадью 1 733 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733	1 733,00	10 596 558
Итого:		**3 219,10**	**697 056 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в отношении объекта оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, а также с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО №№I-VI, утвержденных приказом №200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., а также Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО);
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **С. С. Окунев**



Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **Е. А. Варламова**

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок из ЕГРН (реквизиты представлены в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.2);
- копии договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М- 04–032423 от 18.01.2007 г. и дополнительного соглашения №М-04-032423 от 09.10.2020 г. к нему;
- копии технической документации на оцениваемые помещения с экспликациями и поэтажными планами;
- уведомление № 33-6-823331/24-(0)-1 от 20.12.2024 г.
- уведомление об индексации исх.№765/11 от 18.12.2025 г.;
- информационное письмо б/н от 25.09.2026 г. с перечнем арендуемых помещений с указанием ставок аренды и величины расходов на содержание имущества.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства"; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество";
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО").

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Г. С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.pkk.rosreestr.ru;
- www.statrielt.ru;
- www.nikoliers.ru;
- www.kf.expert;
- www.ru.wikipedia.org;
- www. domclick.ru;
- www.avito.ru;
- www.cian.ru;
- и пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7706793139
Адрес: 119017,г. Москва, Пыжевский переулок., д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство **№ 1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Ассоциация "СМАО"

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50021/25** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЫЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001
ОГРН: 1137746344933

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» января 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

_____ М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию
должность

Горин Александр Эдуардович
Ф.И.О.

Доверенность №1349/24N от 14.03.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888 677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

СМАО
АССОЦИАЦИЯ
«СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ
КОМПАНИЙ «СМАО»

ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 1 сентября 2026 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО Суслова С.В.

ДОВЕРЕННОСТЬ №76/26

Одиннадцатое июня две тысячи двадцать шестого года

город Москва

Акционерное общество "НЭО Центр",

ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка , д.17/2, стр.1, помещение ¼, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество),

в лице генерального директора Акулина Александра Петровича, действующего на основании устава, уполномочило

Варламову Елену Анатольевну (паспорт серия 45 21 №123075, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-094, дата выдачи — 10.02.2021 г., адрес регистрации: 123181, Москва г, Маршала Катукова ул, дом № 19, корпус 1, кв.117),

подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг Департаментом оценки коммерческой недвижимости и проектов, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, отчеты, заключения, иные результаты услуг, оказанных Обществом, за исключением актов сдачи-приемки услуг, оказанных Обществом.

Доверенность выдана сроком до 31.12.2026 г. без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица **Е. А. Варламова**

Генеральный директор **А. П. Акулин**

АО «НЭО Центр»
123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31
info@neoconsult.ru
+7 (495) 739-39-77
neoconsult.ru



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СМАО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Окунев Сергей Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3956**
дата включения в реестр **08 февраля 2019**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор **Демчева А.Г.**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва, Россия «08» декабря 2025 г..

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

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50027/25** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Окунев Сергей Сергеевич
Россия, Московская обл., г. Раменское, ул. Гурьева, д. 11, кв. 43
ИНН: 504013895871

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» января 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация, Грузия, Белоруссия, Казахстан.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

_____ М.П.

Руководитель управления
должность

Орлов Дмитрий Александрович
Ф.И.О.

Доверенность №2946/23N от 21.06.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888,677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

СМАО
саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

№ 4561 от 01.09.2026

Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Акционерного общества "НЭО Центр"** о том, что **Окунев Сергей Сергеевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 08.02.2019 за регистрационным № 3956.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
044534-1	04.10.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	04.10.2024 - 04.10.2027		
031660-1	15.11.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	15.11.2021 - 15.11.2024		
015750-1	23.11.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	23.11.2018 - 23.11.2021		

Данные сведения предоставлены по состоянию на «1» сентября 2026.

Дата составления выписки «1» сентября 2026.

Генеральный директор СМАО С.В. Суслова



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044534-1 « 04 » октября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Окуневу Сергею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » октября 20 24 г. № 374

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 04 » октября 20 27 г.


027680 - КА1

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки[162].

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке[163].

Общими стандартами оценки являются:

1. федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО I);
2. федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО II);
3. федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО III);
4. федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО IV);
5. федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО V);
6. федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО VI);
7. федеральный стандарт оценки "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. №328.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.

Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[164].

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

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

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

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

электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

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

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

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

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[165].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[166].

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[167].

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга[168].

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[169], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[170].

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

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

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

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

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

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

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[171].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[172].

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом[173].

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[174].

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[175].

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.[176] Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.[177]

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[178].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[179].

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

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

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

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

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

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

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

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

[179] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

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

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[180].

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[181].

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[182].

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[183].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[184].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[185]

В предпосылке оценки, или предполагаемом использовании, выражаются условия (обстоятельства) использования актива или обязательства. Для разных видов стоимости могут требоваться особые предпосылки оценки или они могут допускать рассмотрение нескольких предпосылок оценки. Вот некоторые общие предпосылки оценки:

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),
- вынужденная продажа.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

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

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

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

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

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

[185] п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.

Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.

Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

Текущее использование / существующее использование — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

Термин **"вынужденная продажа"** часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию (к сделке),

- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,
- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

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

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";

Общие стандарты:

- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";

Стандарты по активам:

- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";
- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности

(IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[186].

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[187].

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[188].

Основные средства[189] 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[190].

Балансовая стоимость[191] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[192] — 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.

[186] IFRS 1, п. 3.

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

[188] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[193].

Инвестиционное имущество[194] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[195].

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[196].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[197].

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[198].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[199]

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

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

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

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

[196] IAS 1, п. 7.

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

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

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

отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[200]

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.[201]

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[202].

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 актив203.

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

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

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

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

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

[203] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться[204].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[205].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[206]:

- 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[207]:

- 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.

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

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

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

[207] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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

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

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[208]:

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

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[209]:

- 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;

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

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

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

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[210].

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[211].

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[212].

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

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

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

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

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

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

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[213] объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[214].

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)[215].

[213] Фонд МСФО.

[214] Фонд МСФО.

[215] IFRS 13, п. 2.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[216].

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[217].

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[218].

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[219].

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[220].

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[221].

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;

[216] IFRS 13, п. 3.

[217] IFRS 13, п. 11.

[218] IFRS 13, п. 15.

[219] IFRS 13, п. 16.

[220] IFRS 13, п. 27.

[221] IFRS 13, п. 32.

- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[222]

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[223].

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

[222] IFRS 13, п. 38.

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

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[224].

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан[225].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[226]:

- 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;

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

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

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

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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

где:

$С_{ЗП}$ — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)[227]);

НИ — накопленный износ;

$С_{зем.уч.}$ — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые

[227] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы[228]:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий[229].

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта[230].

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов[231].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[232]:

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

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[233].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы

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

$$ЗЗ = С_{ср.ед.} \times V,$$

где:

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

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

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

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

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

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

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

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

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

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

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

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

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

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

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость234 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".

В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

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

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

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

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

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

$$ЗЗ = С_б \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),$$

где:

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

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

$К_1$ — регионально-климатический коэффициент;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_3$ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_5$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

[234] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

$К_6$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

$П_{пр}$% — прибыль предпринимателя, %;

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

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

Регионально-климатический коэффициент ($К_1$) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине $К_1$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_2$)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине $К_2$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ($К_3$)

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

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_4$)

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

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_5$)

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах ($К_6$)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$Со = Са \times Фо / Фа,$$

где:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

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

Фа — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.[235]

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

$$\mathbf{ЗВ = С_б \times К,}$$

где:

$С_б$ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **$С_б$**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[236].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[237]:

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

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

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

[237] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров[238].

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

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

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

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

где:

$И_{ф\%}$ — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

$И_п$ — прямые издержки на строительство;

$И_к$ — косвенные издержки на строительство.

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

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

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

где:

n — период привлечения заемных средств.

[238] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

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

$$И_ф\% = \sum_{i=1}^{n}\left[K_i \times (1+R)^n\right] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства **($С_{стр}$)** в i-том периоде инвестирования;

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

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

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

$$R = R_{сс} \times Д_{сс} + R_{зс} \times Д_{зс},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{сс}$ — доходность собственных средств;

$Д_{сс}$ — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

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

$Д_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ($Д_{сс}$) и доли заемных средств ($Д_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$Д_{сс}$ = 0,4;

$Д_{зс}$ = 0,6.

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

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

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

курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе

со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

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

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

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

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

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

$$R_{сс} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

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

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

Премия за риск строительства объекта (Р)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"[239]. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"[240].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[241].

[239] 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.

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

[241] Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[242]:

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

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

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (ni).

Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).

Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).

Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.1. Расчет премии за риск строительства объекта

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

[242] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итоги:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										K
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										**%**

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся[243]:

метод экономического возраста;

метод рыночной экстракции;

метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

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

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;

$\text{И}_{\text{физ.}}$ — физический износ;

$\text{И}_{\text{функ.устар.}}$ — функциональное устаревание;

$\text{И}_{\text{экон.устар.}}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[244]:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.
- Методы определения физического износа[245]:
- 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.

[244] 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

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

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

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

где:

$И_{физ.}$ – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива[246].

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[247].

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

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- экспертные мнения специалистов Заказчика;
- экспертные мнения Исполнителя.

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

[246] 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)

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

Таблица 11.2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	60	81
Здания	КС-2	80	55	73
Здания	КС-3	65	50	58
Здания	КС-4	65	45	55
Здания	КС-5	-	40	40
Здания	КС-6	-	35	35
Здания	КС-7	20	30	23
Здания	КС-11	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

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

Таблица 11.3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

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

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

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят[248]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

[248] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[249]:

метод суммирования затрат на устранение:

- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях[250].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[251]:

- 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[252].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[253]:

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

[249] 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.

[250] 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.

[251] 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.

[252] 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.

[253] 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.

[254] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

"Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);

"Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины

земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**[255] определения стоимости земли.

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход —совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[256].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[257]:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[258]:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

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

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

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[259]:

- 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[260].

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[261].

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

$$\mathbf{С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%})},$$

где:

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

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

$\mathbf{П_{\%}}$ — величина процентной поправки.

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

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

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

где:

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

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

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

Расчет и внесение поправок

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

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

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

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

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

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

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

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[262].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[263]:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[264].

Основные этапы доходного подхода[265]:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

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

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

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

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

При выборе прогнозного периода учитываются[266]:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями[267]:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода[268].

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

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[269]:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)[270].

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

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

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

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

[270] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;
  - специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно[271].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[272]:

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

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

[272] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$\mathbf{C = \frac{ЧОД}{К}},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[273]:

- 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[274]. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

[273] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[274] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

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

$$\textbf{ДВД = ПВД x (1 – Па) x (1 – Пнд) + Дпр,}$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

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

Дпр — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь[275]:

- 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[276].

Операционные расходы делятся[277]:

- 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).

[275] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

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

[277] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

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

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[278]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории "Сириус") и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории "Сириус"), но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
2. нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

[278] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

3. объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
4. жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1, 2, 4, осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1, 2 и 4, может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1 и 2, в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1 и 2, не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии

об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок[279]

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся

[279] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

Правительством Российской Федерации,

- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования находится в диапазоне 0,03–0,25% от страховой стоимости. В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению, что составляет 0,19% от справедливой стоимости объекта.

Таблица 11.4. Расчет затрат на страхование

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

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

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

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

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

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

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

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[280].

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

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"[281].

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

Таблица 11.5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%

[280] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[281] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

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

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[282].

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться[283] 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;

[282] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[283] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV\ (Зс) = PV\ (Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2043 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен таблице.

Расходы на управление объектом

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

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.
- Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[284], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

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

Таблица 11.6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;

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

- метод кумулятивного построения.
- Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

К = (ДВД-ОР)/Ц,

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

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

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

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

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

К = On + Of

Определение ставки дохода

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

On = БС + Р + Л + М,

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

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

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа)[285]:

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.

- низкое значение — до 2%;
- значение ниже среднего — до 4%;
- среднее значение — до 6%;
- значение выше среднего — до 8%;
- высокое значение — свыше 8%.

Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).

Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).

Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).

Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.7. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											

[285] http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированне собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения

о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 11.8. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт-Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами,	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
	пользующимися наиболее высоким спросом	

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (Of), а следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[286]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.

[286] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F=\frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[287]:

- 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.

[287] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки[288].

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.".[289].

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки[290].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[291].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления[292].

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

[288] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

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

[290] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

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

[292] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[293]:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

[293] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

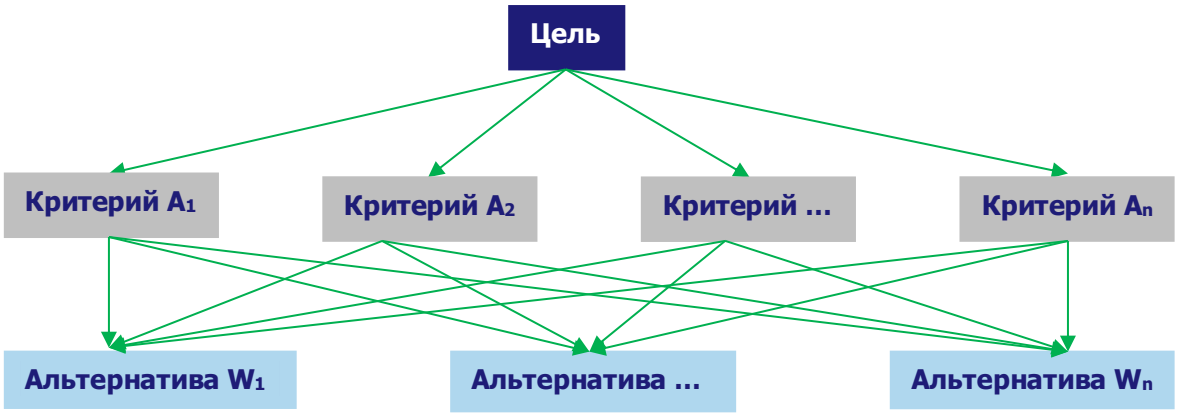
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: http://www.appraiser.ru

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

1 — равная важность;

3 — умеренное превосходство одного над другим;

5 — существенное превосходство;

7 — значительное превосходство;

9 — очень сильное превосходство;

2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = Ь, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/Ь.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 11.9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2		Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт.1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт.2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

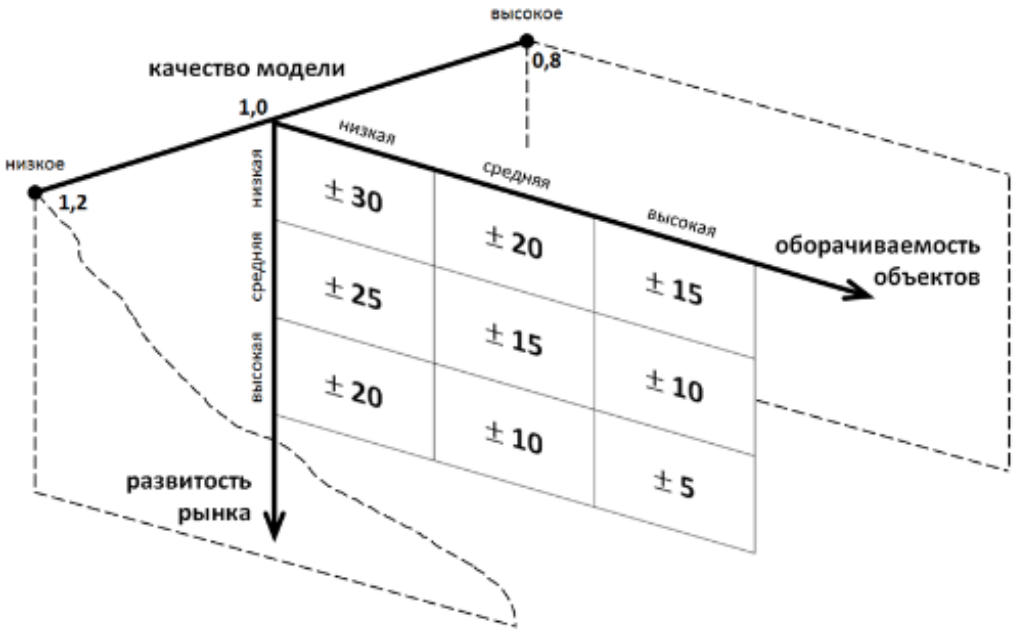
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться, итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"[294] и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[295]



Источник: http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

[294] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[295] Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11.10. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта / Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Таблица 11.11. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.)

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{min\ (max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{min\ (max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.

Шаг 2. Определение показателя качества модели.

Шаг 3. Определение диапазона стоимости.

Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.

Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

МЕЖДУ
ЗАКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ
«ОЛМИНЕЯ»

И

ЗАКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ»
Д.У. ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ
НЕДВИЖИМОСТИ
«РВМ КАПИТАЛЬНЫЙ»

Настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») заключен «06» августа 2019 года в городе Москва, между

Закрытым акционерным обществом «ОЛМИНЕЯ», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105066 г. Москва ул. Новая Басманная, д. 29, стр.2, зарегистрированным Государственным учреждением Московская регистрационная палата 18 сентября 2001 года за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1027700574296, ИНН 7714227835, КПП 770101001, именуемым в дальнейшем **«Продавец»,** в лице Генерального директора Королева Гавриила Константиновича, действующего на основании Устава и Решения №5 Единственного акционера ЗАО «ОЛМИНЕЯ» от 27 апреля 2015 года, с одной стороны,

и

Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105064, г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9, эт/пом/ком 8/1/1,3-7 зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 29 ноября 2005 года за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00798 от 15 марта 2011 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный»,** именуемым в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице Блинова Феликса Львовича, действующего на основании Доверенности от 06.02.2018, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой Анной Николаевной, зарегистрированной в реестре: №77/509-н/77-2018-2-168, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», зарегистрированных Службой Банка России по финансовым рынкам 04 февраля 2014 года за №2729 с изменениями и дополнениями, зарегистрированными в установленном законом порядке, с другой стороны, совместно именуемыми «Стороны», а в отдельности - «Сторона».

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Акт приема-передачи» означает документ, подписываемый Сторонами при передаче Недвижимого имущества по Договору от Продавца Покупателю. Форма Акта приема-передачи приведена в Приложении №1 к Договору;

«Недвижимое имущество» означает: Помещение, назначение: Нежилое, общая площадь: 3 219,1 кв. м.; номера на поэтажном плане: Этаж 6, помещение XXI - комнаты с 1 по 28; Этаж 7, помещение XXII – комнаты с 1 по 27; Этаж 8, помещение XXIII – комнаты с 1 по 30; Этаж 9, помещение XXIV – комнаты с 1 по 42, расположенное по адресу: 111024, г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; кадастровый номер: 77:04:0001005:5456.

«Земельный участок» означает земельный участок площадью 1733 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корпус 2, с кадастровым номером 77:04:0001005:77 в границах которого расположено Здание в состав которого входит Недвижимое имущество.

«Обременения» означает залог, право удержания, опцион, опцион на заключение договора, опционный договор, ограничение продажи, ограничение права собственности, преимущественное право, арест, предварительный договор, оферта, иное обременение любого рода и вида, иные права третьих лиц или иные договоренности, имеющие аналогичное действие;

«Уполномоченный орган» означает:

(a) государство или его административно-территориальную единицу;

(b) любое юридическое лицо, организацию или орган, осуществляющий исполнительные, законодательные, судебные, регулирующие или административные функции от имени государства или его административно-территориальной единицы, включая любой государственный орган, министерство, агентство, ведомство, совет, комитет, комиссию или учреждение и его подразделения (включая Федеральную антимонопольную службу Российской Федерации);

(c) любой суд; и

(d) любую саморегулируемую организацию, сетевую организацию, действующую от имени государства или самостоятельно в соответствии с правами, предоставленными ей законодательством Российской Федерации.

Другие термины, употребленные в Договоре с заглавной буквы, определение которых не дано выше, имеют значение, приданное им в тексте Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить Недвижимое имущество, являющееся предметом Договора.

2.2. Недвижимое имущество передается Покупателю в собственность в состоянии в котором оно находится на момент заключения Договора. Покупателю известно фактическое состояние Недвижимого имущества, его конструктивных элементов, инженерных систем, сетей и оборудования на момент заключения Договора, и у Покупателя отсутствуют претензии по нему. Состояние конструктивных элементов, инженерных систем, сетей и оборудования, передающегося в составе Недвижимого имущества содержится в Акте осмотра Недвижимого имущества (Приложение №2 к Договору).

2.3. Право собственности на Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Договора купли-продажи от 15.05.2014 №32/ЖДИ; Дополнительного соглашения от 10.06.2014 №1 к Договору купли-продажи №32/ЖДИ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 августа 2014 года сделана запись регистрации №77-77-04/015/2014-764.

2.4. Одновременно с переходом права собственности на Недвижимое имущество Покупатель приобретает те же права на Земельный участок, что и Продавец.

2.5. Переход права собственности на Недвижимое имущество по Договору подлежит обязательной государственной регистрации в Федеральном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – **«Регистрирующий орган»**). Одновременно с государственной регистрацией права собственности Покупателя на Недвижимое имущество, к Покупателю переходят права пользования Земельным участком.

2.6. Покупатель уведомлен о том, что на момент заключения Договора в отношении Недвижимого имущества имеются следующие обременения Недвижимого имущества в виде аренды (Далее – Договор аренды):

— вид: Аренда;
— дата государственной регистрации: 21.09.2012;
— номер государственной регистрации: 77-77-04/100/2012-763;
— срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с момента государственной регистрации сроком на 15 лет;
— лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727;
— основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, дата регистрации 21.09.2012, №77-77-04/100/2012-763; Дополнительное соглашение №1 от 03.09.2012 года к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144; Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144 от 21.03.2017 №6;

2.7. Покупатель ознакомился с Договором аренды Недвижимого имущества и у него отсутствуют какие-либо претензии к Продавцу по указанному договору. Стороны договорились, что все права и обязанности Продавца (как арендодателя) по Договору аренды Недвижимого имущества переходят к Покупателю в полном объеме в порядке статьи 387 Гражданского кодекса Российской Федерации с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество. Продавец не отвечает перед Покупателем за неисполнение арендатором по Договору аренды Недвижимого имущества своих обязательств.

2.8. В соответствии с ч. 2 ст. 456 Гражданского кодекса Российской Федерации, одновременно с передачей Недвижимого имущества по Договору Покупателю передается имущество (принадлежности), необходимое для эксплуатации Недвижимого имущества и указанные в Акте осмотра Недвижимого имущества (Приложение №2).

Стоимость указанного выше имущества (принадлежностей) включена в цену Недвижимого имущества, указанную в п. 3.1 Договора. Дополнительных выплат за передачу указанного имущества (принадлежностей) в собственность от Покупателя не требуется.

В момент передачи указанного в п. 2.8 Договора имущества Продавец передает Покупателю все имеющиеся у Продавца документы о приобретении такого имущества, а также техническую документацию на такое имущество.

2.9. При приобретении Покупателем в собственность Недвижимого имущества к Покупателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество здания в котором расположено Недвижимое имущество (далее по тексту -Здание). При переходе права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, доля в праве общей собственности на общее имущество Покупателя в Здании равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество Продавца.

3. ЦЕНА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Недвижимого имущества составляет сумму в размере 432 000 000,00 (четыреста тридцать два миллиона) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 72 000 000,00 (семьдесят два миллиона) рублей 00 копеек по ставке, действующей на дату заключения Договора.

3.2. Покупатель обязуется уплатить Цену Недвижимого имущества, указанную в п. 3.1. Договора, путем перечисления денежных средств с учетом НДС на расчетный счет Продавца не позднее 31.03.2020 года.

3.3. Исполнение обязательств Покупателя по оплате Недвижимого имущества считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Продавца.

3.4. Стороны договорились, что залога Недвижимого имущества до его полной оплаты Покупателем (ипотеки в силу закона в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса российской Федерации) не возникает.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Покупатель обязан:

4.1.1. Оплатить Цену Недвижимого имущества в полном объеме, в размере, порядке и сроки, установленные Договором.

4.1.2. Принять по Акту приема-передачи Недвижимое имущество не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество.

4.1.3. Совершить в установленном законом порядке не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения Договора, все необходимые фактические и юридические действия (включая надлежащее оформление всех необходимых для государственной регистрации документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, доверенностей, справок, выписок, госпошлин, заявлений и т.д.) и сдать все необходимые документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество, а также оперативно обеспечивать устранение замечаний (причин приостановок) Регистрирующего органа, касающихся Покупателя, с тем расчетом, чтобы государственная регистрация перехода права на Недвижимое имущество была произведена не позднее 30 рабочих дней с даты подачи документов на регистрацию.

4.1.4. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество нести все расходы по содержанию Недвижимого имущества. Покупатель на момент подписания Договора уведомлен о порядке и способах содержания Недвижимого имущества, согласен с указанными порядком и способами, принимает на себя все права и обязанности, связанные с содержанием Недвижимого имущества и общего имущества Здания в порядке, предусмотренном Договором и законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Уведомить арендаторов Недвижимого имущества о состоявшемся переходе права собственности на Недвижимое имущество, а также предпринять все необходимые действия для внесения изменений в Договоры аренды Недвижимого имущества. В случае неисполнения условий настоящего пункта, Покупатель не вправе требовать у Продавца уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами, уплаченными арендаторами Недвижимого имущества по Договорам аренды Недвижимого имущества Продавцу.

4.2. Продавец обязан:

4.2.1. Передать по Акту приема-передачи Недвижимое имущество в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество.

4.2.2. Совершить в установленном законом порядке в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора все необходимые фактические и юридические действия (включая надлежащее оформление всех необходимых для государственной регистрации документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, доверенностей, справок, выписок, госпошлин, заявлений и т.д.) и сдать все необходимые документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество, а также оперативно обеспечивать устранение замечаний (причин приостановок) Регистрирующего органа, касающихся Продавца, с тем расчетом, чтобы государственная регистрация перехода права на Недвижимое имущество была произведена не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подачи документов на регистрацию.

4.2.3. В случае поступления на расчетный счет Продавца арендной платы от арендаторов Недвижимого имущества по Договорам аренды Недвижимого имущества за период аренды после перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, перечислять указанные денежные средства на расчётный счет Покупателя.

4.2.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, перечислить на расчетный счет Покупателя сумму в счет уплаты арендных платежей, полученных от арендатора по Договору аренды Недвижимого имущества авансом в оплату периода с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, а также, если это предусмотрено соответствующим Договором аренды, в счет перечисления Покупателю Обеспечительного платежа по Договору аренды в размере фактически полученных денежных средств или той их части, которая находится у Продавца (как у арендодателя по Договору аренды) после последнего удержания. Расчет размера арендных платежей, полученных от арендатора по Договору аренды Недвижимого имущества авансом в оплату периода с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, а также, Обеспечительных платежей по соответствующим Договорам аренды, производится Продавцом на основании сверки расчетов по Договору аренды Недвижимого имущества с арендатором на дату государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество.

4.2.5. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество, передать Покупателю по акту приема-передачи следующие документы в отношении Недвижимого имущества:

4.2.5.1. Оригиналы действующих договоров аренды Недвижимого имущества со всеми дополнительными соглашениями, подписанные акты сверки по действующим договорам аренды Недвижимого имущества на дату перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю;

4.2.5.2. Всю имеющуюся у Продавца техническую документацию в отношении Недвижимого имущества, документы технического учета, документы в отношении инженерных систем и оборудования в Недвижимом имуществе, проектную и исполнительную документацию.

4.2.5.3. Оригиналы следующих документов:

- Заверенная Продавцом переписка с Уполномоченными органами в отношении Недвижимого имущества и Земельного участка;

- Договоров на коммунальное обслуживание (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение), а также акты сверки на дату подписания Договора, подтверждающие отсутствие задолженности Продавца;

- переписку Продавца с Арендаторами Недвижимого имущества, акты и письма органов исполнительной власти, связанные с эксплуатацией Недвижимого имущества, акт сверки с Департаментом городского имущества города Москвы, подтверждающий отсутствие задолженности по договору аренды земельного участка.

4.2.7. При подписании Договора Продавец передает Покупателю все свои права и обязанности по договорам, указанным в пункте 5.6.21 Договора.

Права и обязанности по указанным договорам переходят к Покупателю в соответствии с действующим законодательством РФ в момент возникновения у Покупателя права собственности на Недвижимое имущество.

Продавец оказывает Покупателю все необходимое содействие по вопросам перехода прав и обязанностей по указанным выше договорам, в том числе, направляет все необходимые уведомления коммунальным службам и прочим контрагентам, подписывает дополнительные соглашения о переходе прав и обязанностей, проводит сверки с контрагентами на момент перехода прав и обязанностей и выполняет прочие действия.

На момент перехода прав и обязанностей по указанным договорам Продавцом должна быть полностью погашена задолженность по таким договорам. Если задолженность за оказанные коммунальные услуги не будет погашена на момент перехода прав к Покупателю, то Продавец обязуется компенсировать Покупателю затраты на погашение такой задолженности в течение 10 рабочих дней с момента предъявления Покупателем соответствующего требования.

4.2.8. Произвести сверку взаиморасчетов с Покупателем, в срок не позднее 30 рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество. В случае, если по результатам сверки взаиморасчетов будет установлена задолженность Продавца перед Покупателем и/или переплата каких-либо платежей по Договору Покупателя в пользу Продавца, Продавец обязуется не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента сверки взаиморасчетов, но не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента получения требования Покупателя, перечислить Продавцу сумму денежных средств в размере задолженности Продавца перед Покупателем и/или переплаты Покупателя в пользу Продавца.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Недвижимого имущества несет Покупатель с момента подписания Акта приема-передачи. Одновременно с подписанным Актом приема–передачи Продавец обязуется передать Покупателю составленные по Унифицированной форме № ОС-1а Акт приема-передачи здания (сооружения), №ОС-1 Акт приема-передачи основных средств (кроме зданий и сооружений) и счет–фактуру, оформленные в соответствии с требованиями законодательства, а также оборотно-сальдовые ведомости по счетам 01, 03, 08 и карточки счетов 01, 03, 08 за период с момента постановки Недвижимого имущества на учет по дату перехода права собственности.

4.4. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Недвижимое имущество осуществляется силами и за счет Покупателя.

4.5. До даты перехода к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество Продавец несет за свой счет и без каких-либо компенсаций со стороны Покупателя все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Недвижимого имущества: механического, электрического, санитарно-технического и иного

оборудования, обслуживающего Недвижимое имущество, (включая оплату коммунальных услуг). Покупатель соглашается, что со дня перехода к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество бремя расходов по содержанию и эксплуатации Недвижимого имущества, механического, электрического, санитарного, технического и иного оборудования, обслуживающего Недвижимое имущество, (включая оплату коммунальных услуг) ложится на Покупателя. При этом расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Недвижимого имущества и механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего Недвижимое имущество (включая оплату коммунальных услуг), Покупатель несет в полном объеме. Стороны договорились, что если данные расходы, которые обязан нести Покупатель, будут оплачены Продавцом (в случае необходимости независимо от причин), то Покупатель возместит их Продавцу по первому требованию последнего, к которому должны быть приложены копии документов, подтверждающие произведенные расходы.

4.6. Если в процессе государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю Регистрирующий орган укажет на необходимость внесения изменений в Договор для осуществления государственной регистрации, Стороны, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения документа от Регистрирующего органа обязуются заключить дополнительное соглашение, либо иной документ о внесении разумных изменений в Договор. Если в процессе государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю Регистрирующий орган обращается с требованием о предоставлении дополнительных документов и/или сведений, Стороны предоставляют любые такие документы и/или сведения, затребованные Регистрирующим органом в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения такого требования.

5. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

5.1. Стороны при заключении и исполнении Договора полагаются на заверения об обстоятельствах, содержащиеся в настоящей статье 5 Договора, и считают, что указанные заверения об обстоятельствах имеют для Сторон существенное значение для целей заключения Договора.

5.2. Сторона, которая при заключении Договора либо до или после его заключения дала другой Стороне недостоверные заверения об обстоятельствах (в том числе относящихся к предмету Договора, полномочиям лиц на его заключение, соответствию Договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования.

5.3. Сторона, полагавшаяся на недостоверные заверения другой Стороны, наряду с требованием о возмещении убытков или взыскании неустойки также вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора.

5.4. Сторона, заключившая Договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями, данными другой Стороной, вправе вместо отказа от Договора требовать признания Договора недействительным.

5.5. С учетом положений п.5.1. – 5.4. Договора Покупатель заверяет Продавца о следующих обстоятельствах:

5.5.1. Покупатель является лицом, должным образом, учрежденным и на законных основаниях существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5.5.2. Лицо, подписывающее Договор от имени Покупателя, надлежащим образом уполномочено Покупателем на заключение Договора;

5.5.3. Покупатель имеет право и полномочия на подписание Договора и каждого предусмотренного им или необходимого для его исполнения документа, который должен быть им подписан, на осуществление своих прав и исполнение своих обязательств по Договору, и предпринял все необходимые действия для получения таких полномочий;

5.5.4. Заключение и исполнение Покупателем Договора и каждого предусмотренного им или необходимого для его исполнения документа не будет являться нарушением каких-либо положений учредительных документов Покупателя, заключенных им соглашений и договоров;

5.5.5. Условия Договора являются для Покупателя справедливыми;

5.5.6. ЗАО УК «РВМ Капитал» не отвечает признакам банкротства, которые могут быть основанием для подачи кредиторами или государственными органами заявления о признании Покупателя банкротом или принятия иных мер по началу процедуры банкротства в соответствии с применимым к Покупателю законодательством;

5.5.7. Не выносились постановления, не подавались заявления и не принимались решения о ликвидации или банкротстве ЗАО УК «РВМ Капитал», о назначении ликвидатора или ликвидационной комиссии, арбитражного управляющего в отношении ЗАО УК «РВМ Капитал». ЗАО УК «РВМ Капитал» не является несостоятельным в соответствии с применимым законодательством и не станет несостоятельным или неспособным погасить свои долги в результате заключения Договора и любого предусмотренного им документа.

5.6. С учетом положений п.5.1. – 5.4. Договора Продавец заверяет Покупателя о следующих обстоятельствах:

Общие

5.6.1. Продавец является лицом, должным образом, учрежденным и на законных основаниях существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5.6.2. лицо, подписывающее Договор от имени Продавца, надлежащим образом уполномочено Продавцом на заключение Договора;

5.6.3. Продавец имеет право и полномочия на подписание Договора и каждого предусмотренного им или необходимого для его исполнения документа, который должен быть им подписан, на осуществление своих прав и исполнение своих обязательств по Договору, и предпринял все необходимые действия для получения таких полномочий;

5.6.4. Органы управления Продавца надлежащим образом приняли все соответствующие корпоративные решения, и Продавец получил все согласования, одобрения, разрешения, а также произведены все регистрации и уведомления, необходимые для заключения и исполнения Договора и каждого предусмотренного им или необходимого для его исполнения документа, а также для осуществления Продавцом всех действий, предусмотренных Договором;

5.6.5. Заключение и исполнение Продавцом Договора и каждого предусмотренного им или необходимого для его исполнения документа не будет являться нарушением каких-либо положений учредительных документов Продавца, заключенных им соглашений и договоров;

5.6.6. условия Договора являются для Продавца справедливыми;

5.6.7. Продавец не отвечает признакам банкротства, которые могут быть основанием для подачи кредиторами или государственными органами заявления о признании

Продавца банкротом или принятия иных мер по началу процедуры банкротства в соответствии с применимым к Продавцу законодательством;

5.6.8. Не выносились постановления, не подавались заявления и не принимались решения о ликвидации или банкротстве Продавца, о назначении ликвидатора или ликвидационной комиссии, арбитражного управляющего в отношении Продавца. Продавец не является несостоятельным в соответствии с применимым к Продавцу законодательством и не станет несостоятельным или неспособным погасить свои долги в результате заключения Договора и любого предусмотренного им документа;

5.6.9. Продавец не является акционером Покупателя, основным или преобладающим хозяйственным обществом акционера Покупателя, владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» и до полного исполнения своих обязательств по Договору Продавец не станет акционером Покупателя, основным или преобладающим хозяйственным обществом акционера Покупателя, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Капитальный»;

Право собственности на Недвижимое имущество

5.6.10. Продавец, является собственником Недвижимого имущества, зарегистрированного в ЕГРН.

5.6.11. За исключением Договора аренды Недвижимого имущества, указанного в п. 2.6 Договора, не имеется иных действующих договоров, заключенных Продавцом в отношении Недвижимого имущества с третьими лицами, ограничивающих права собственности на Недвижимое имущество.

5.6.12. За исключением Договора аренды Недвижимого имущества, в отношении Недвижимого имущества отсутствуют иные Обременения.

5.6.13. На дату заключения Договора, не ведутся разбирательства, и не имеется споров, а также, не имеется претензий, находящихся на рассмотрении, исков, заявлений, которые могут послужить основанием для оспаривания права собственности на Недвижимое имущество или его часть по любому основанию, текущего использования Недвижимого имущества, или касаются границ Недвижимого имущества. Продавец заверяет Покупателя, что на дату заключения Договора, ни одна часть Недвижимого имущества не подлежит продаже в соответствии с постановлением, решением или планом государственных органов или резервированию, не экспроприируется, не изымается для государственных или муниципальных нужд и иным образом не переходит к государственным органам.

На дату заключения Договора, у Недвижимого имущества отсутствуют признаки самовольной постройки.

Права на Земельный участок

5.6.14. Недвижимое имущество расположено в здании (далее - Здание) с кадастровым номером 77:04:0001005:1018, общей площадью 19 677,1 кв.м., расположенном по адресу: Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2.

5.6.15. Здание расположено на Земельном участке.

В отношении Земельного участка Продавцом не заключались договоры, влекущие возникновение права пользования Земельным участком. Продавец совершил все необходимые действия, направленные на заключение договора аренды Земельного участка, но на момент заключения Договора указанный договор аренды заключен не был.

5.6.16. Земельный участок относится к надлежащей категории земель и имеет надлежащее разрешенное использование, которые допускают размещение, нахождение на Земельном участке Недвижимого имущества.

5.6.17. Земельный участок имеет надлежащим образом организованный доступ к дорогам общего пользования, а также надлежащим образом организованный доступ к Недвижимому имуществу.

5.6.18. Продавец не получал каких-либо претензий, жалоб, исков от любых лиц относительно использования Земельного участка или требований от Уполномоченного органа относительно использования Земельного участка.

Договоры аренды Недвижимого имущества

5.6.19. В отношении Недвижимого имущества Продавцом заключен Договор аренды Недвижимого имущества, по которому Продавец (как арендодатель) получает регулярные арендные платежи.

5.6.20. Применительно к договорам аренды Недвижимого имущества (включая все изменения и дополнения):

(i) Договоры аренды Недвижимого имущества, которые подлежат регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке, включая все их изменения и дополнения, которые подлежат регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, и все дополнительные соглашения к Договорам аренды Недвижимого имущества, заключенные не позднее чем за 30 (тридцать) дней до такой даты Договора, также являются зарегистрированными в соответствии с законодательством Российской Федерации, вступившими в законную силу и являются действующими, а также не расторгнутыми по какому-либо основанию;

(ii) Насколько известно Продавцу, Договор аренды Недвижимого имущества оформлен в надлежащем порядке, заключен надлежащим образом уполномоченными лицами, и не существует никаких оснований для признания его ничтожными, оспоримым или для его прекращения до истечения срока действия;

(iii) Насколько известно Продавцу, отсутствуют нарушения, приводящие или которые могут привести к досрочному прекращению действия Договора аренды Недвижимого имущества;

(iv) Насколько известно Продавцу, не существует не устраненных нарушений или случаев несоблюдения каких-либо предусмотренных Договором аренды Недвижимого имущества односторонних обязательств, условий либо соглашений, и его условия в существенных отношениях соблюдаются соответствующим арендатором.

Состояние и использование Недвижимого имущества

5.6.21. В состоянии Недвижимого имущества или иных конструкций, являющихся его частью, отсутствуют какие-либо дефекты и недостатки о которых известно Продавцу, за исключением дефектов и недостатков в отношении Недвижимого имущества, указанных в Приложении №2 к Договору. Указанные в Приложении №2 дефекты и недостатки не требуют немедленного устранения и не влияют на конструктивную целостность Недвижимого имущества. Общее состояние внутренних и наружных отделочных работ, ограждающих конструкций Недвижимого имущества является удовлетворительным и не препятствует его использованию по назначению.

5.6.22. Недвижимое имущество и связанные с ним объекты инфраструктуры:

(i) обслуживаются в соответствии с условиями Договора № 01-Э/О-Т/15 от 01 марта 2015 года, заключенного с Акционерным обществом «Корпорация ТЭН» (ОГРН 1027739004358);

(ii)пригодны для целей, в которых они используются в настоящий момент.

5.6.23. Недвижимое имущество оснащено инженерно-техническими коммуникациями, работающими в нормальном режиме, и технические возможности которых позволяют получать коммунальные услуги в объеме, необходимом для нормальной эксплуатации Недвижимого имущества.

5.6.24. Продавец гарантирует, что документы, которые были представлены Покупателю для ознакомления до момента подписания Договора, а также документы, подлежащие передаче Покупателю в соответствии с условиями Договора содержат полные и достоверные сведения о состоянии Недвижимого имущества и прочих объектах, передаваемых по Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. В случае нарушения Сторонами условий Договора они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

6.2. Если иное прямо не предусмотрено в иных пунктах Договора в случае нарушения Покупателем срока и порядка оплаты, установленных Разделом 3 Договора и п. 4.1.9 Договора, более чем на 10 (Десять) рабочих дней, Покупатель обязан уплатить Продавцу неустойку в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента от суммы, подлежащей оплате за каждый день просрочки. Расчет неустойки производится за период, начиная с 11 (Одиннадцатого) дня нарушения. Покупатель обязан оплатить неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца письменного требования. Оплата штрафов, пеней, неустоек, иных финансовых санкций, наложенных на Покупателя, а также исполнение требований о возмещении Покупателем ущерба по Договору производятся за счет собственных средств Закрытого акционерного общества Управляющей компании «РВМ Капитал».

6.3. В случае нарушения Продавцом сроков, установленных пп. 4.2.1., 4.2.2, 4.2.6. Договора более чем на 10 (десять) рабочих дней, Продавец обязан уплатить Покупателю штрафную неустойку в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая) процента от Цены Недвижимого имущества за каждый день просрочки. Расчет неустойки производится за период, начиная с 11 (Одиннадцатого) дня нарушения. Продавец обязан оплатить неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Покупателя письменного требования.

6.4. Ответственность Сторон при иных нарушениях положений Договора определяется законодательством Российской Федерации.

6.5. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор считается заключенным и становится обязательным для Сторон со дня его подписания Сторонами, указанного на первой странице, и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по Договору.

7.2. Продавец вправе отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке посредством одностороннего отказа от исполнения Договора (п. 1 ст.450.1 ГК РФ), предоставив Покупателю письменное уведомление об одностороннем отказе в случае:

7.2.1. Нарушения Покупателем срока оплаты Цены Недвижимого имущества, установленного п. 3.2. Договора, более чем на 10 (Десять) рабочих дней;

7.2.2. Нарушения Покупателем срока, установленного в п. 4.1.2. Договора, более чем на 10 (Десять) рабочих дней.

7.3. Покупатель вправе отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке посредством одностороннего отказа от исполнения Договора (п.1 ст. 450.1 ГК РФ), предоставив Продавцу письменное уведомление об одностороннем отказе в случае:

7.3.1. Нарушения Продавцом срока, установленного в пп. 4.2.1., 4.2.2 Договора, более чем на 10 (Десять) рабочих дней.

7.3.2. Если на дату заключения Договора, одно или несколько утверждений (заверений и гарантий), указанных в п. 5.6 Договора, не будет являться достоверным, точным и полным во всех существенных аспектах.

7.4. Договор будет считаться расторгнутым по правилам, предусмотренным ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации, в дату, указанную в уведомлении об одностороннем отказе, но не позднее чем через 15 (Пятнадцать) рабочих дней с даты направления Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.5. В случае прекращения Договора по основаниям, установленным п.7.2.-7.3. Договора, при условии оплаты Покупателем Цены Недвижимого имущества или ее части, полученные Продавцом денежные средства возвращаются Покупателю без оплаты процентов за пользование средствами Покупателя из расчета поступившей на счет Продавца суммы в рублях.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые подтверждены свидетельством, выданным торгово-промышленной палатой РФ, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, конфискацию имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при этом недостаток денежных средств не может являться обстоятельством непреодолимой силы.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств Сторон по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия, препятствующие исполнению обязательств.

8.3. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента их наступления, при этом Сторона, не выполнившая данное обязательство, не вправе ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы как обстоятельств, освобождающих от ответственности. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой РФ, является достаточным, подтверждающим наличие и продолжительность действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. В случае если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 3 (Трех) месяцев, или если имеются разумные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, а также в том случае, если обстоятельством непреодолимой силы является издание нормативно-правового акта,

Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон.

9. ПОЛНОТА ДОГОВОРА

9.1. Договор представляет собой полное соглашение Сторон по всем условиям Договора.

9.2. Если какое-либо из положений или условий Договора будет считаться, окажется или будет признано недействительным ничтожным, то недействительность/ничтожность данного положения не повлияет и не изменит действительности остальных условий и положений Договора, и Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить любое из таких недействительных ничтожных положений действительными и применимыми положениями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных условий и положений Договора.

9.3. Стороны при заключении и исполнении Договора исходят из того, что каждой из Сторон до заключения Договора с той степенью заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру Договора и условиям оборота, предпринята и осуществлены все разумные действия для обеспечения соотношения имущественных интересов Сторон и не повлечет ни для одной Стороны каких-либо значительных ущерба, не иных того, на что они вправе рассчитывать при заключении Договора. Стороны отдельно согласовали, что существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора, не является основанием для его изменения или расторжения.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны пришли к соглашению, что вся информация и документы, связанные с заключением и/или исполнением настоящего договора, является конфиденциальной, за исключением случаев, предусмотренных законом, ни одна из Сторон не имеет права без предварительного письменного согласия другой Стороны раскрывать любым лицам (за исключениями, предусмотренными в п. 10.2 Договора) или иным образом предавать гласности какую-либо информацию относительно условий Договора или иных связанных с ним документов, а также любую информацию, связанную с заключением и/или исполнением настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению установить срок запрета на распространение конфиденциальной информации, связанной с заключением и/или исполнением настоящего договора - 10 (Десять) лет с даты заключения настоящего Договора.

10.2. Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную в п. 10.1 Договора информацию:

10.2.1. своим аффилированным лицам и партнерам по совместному предприятию, однако, в каждом случае только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию в объеме, согласованном с другой Стороной;

10.2.2. своим профессиональным консультантам, юристам, оценщикам и аудиторам в любом объеме;

10.2.3. банку или иному финансовому учреждению в объеме, необходимом для осуществления платежей по Договору;

10.2.4. государственным органам – в объеме, установленном законодательством, либо на основании решения суда, имеющего обязательную силу для соответствующей Стороны;

10.2.5. специализированному депозитарию Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Капитальный».

11. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1. Договор регулируется и толкуется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие в связи с Договором, в том числе преддоговорные споры, споры о признании Договора незаключенным, недействительным или ничтожным (полностью или частично), будут решаться в соответствии с материальным и процессуальным правом в Арбитражном суде города Москвы.

12. АДРЕСА ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ И ПОРЯДОК ОБМЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ СТОРОНАМИ

12.1. Уведомления (извещения), требуемые или разрешенные в соответствии с Договором или направляемые Сторонами в связи с ним, должны быть направлены в письменном виде заказным письмом или курьером под расписку уполномоченного лица в получении, по приведенным ниже адресам Сторон:

Продавец: ЗАО «ОЛМИНЕЯ»	Покупатель: ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»,
Адрес для корреспонденции: 105066 г. Москва ул. Новая Басманная, д. 29, стр.2	Адрес для корреспонденции: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком 8/1/1,3-7
Вниманию: Генерального директора Королева Гавриила Константиновича	Вниманию: Генерального директора Орлова Сергея Владимировича

Уведомления, переданные Стороне любым из перечисленных в п. 12.1. Договора способом, как сказано выше, считаются полученными в день доставки по вышеуказанным адресам, если иное прямо не указано в Договоре.

12.2. В случае, если какая-либо из Сторон решит изменить свой адрес для корреспонденции (указанный в п.12.1. Договора), она должна уведомить об этом другую Сторону с указанием нового адреса для корреспонденции. Другая Сторона должна использовать новый адрес для корреспонденции с даты получения такого уведомления.

12.3. В случае, если на дату доставки сообщения адресат отсутствует по указанному адресу для корреспонденции, в результате чего получить подтверждение получения отправителем сообщения невозможно, сообщение будет, тем не менее, считаться надлежащим образом доставленным и при отсутствии такого подтверждения в получении.

12.4. Любое уведомление действительно с даты его доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Договор и все приложения к нему, являющиеся его неотъемлемой частью, представляют собой полное соглашение Сторон по всем условиям Договора.

13.2. Все изменения, дополнения и приложения к Договору должны быть совершены в письменной форме и надлежащим образом подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями.

13.3. С подписанием Договора вся предыдущая переписка и договоренности Сторон теряют силу.

13.4. Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и третий экземпляр – для Регистрирующего органа.

13.5. Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1 - Форма Акта приема-передачи Недвижимого имущества.

Приложение №2 – Акт осмотра Недвижимого имущества

Приложение №3 – Форма Акта приема-передачи документов

14. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Покупатель
Закрытое акционерное общество
Управляющая компания «РВМ Капитал»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный»

ИНН 7722563196 КПП 770901001
ОГРН 1057749282810
105064 г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9, эт/пом/ком 8/1/1,3-7

р/с 40701810422000000168 в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

От имени ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»

Блинов Феликс Львович

Продавец:
Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»

ИНН 7714227835 КПП 770101001
ОГРН 1027700574296
105066 г. Москва ул. Новая Басманная, д. 29, стр.2

р/с Счет 40702810700000001824 в АО «Банк Финсервис», к/с № 30101810545250000079 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525079

От имени **ЗАО «ОЛМИНЕЯ»**

Королев Гавриил Константинович

Приложение №1
к Договору купли-продажи недвижимого
имущества от 06.08.2019 года

ФОРМА
Акта приема Недвижимого имущества

Место составления Дата оставления

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Королева Г.К., действующего на основании Устава, с одной стороны,
и
Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Блинова Феликса Львовича, действующего на основании Доверенности от 06.02.2018, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой Анной Николаевной, зарегистрированной в реестре: №77/509-н/77-2018-2-168, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», зарегистрированных Службой Банка России по финансовым рынкам 04 февраля 2014 года за №2729 с изменениями и дополнениями, зарегистрированными в установленном законом порядке, с другой стороны, совместно именуемыми «Стороны», а в отдельности - «Сторона» подписали настоящий Акт приема-передачи (далее по тексту - Акт) по Договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2019 года (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Продавец согласно п.п. 4.2.2, 4.1.2. Договора передал, а Покупатель принял Недвижимое имущество в соответствии с Приложением №2 (описание Объекта недвижимости) к Договору.
2. Недвижимое имущество осмотрено Покупателем. Недвижимое имущество на момент подписания Акта находится и передается в состоянии, соответствующем условиям Договора, претензии по его качеству и состоянию отсутствуют.
3. С момента подписания Сторонами Акта обязательства Продавца по передаче Недвижимого имущества считаются исполненными в полном объеме.
4. Акт подписан в трех экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени **ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»**

Блинов Феликс Львович

От имени **ЗАО «ОЛМИНЕЯ»**

Королев Гавриил Константинович

18

Приложение №2
к Договору купли-продажи недвижимого
имущества от 06.08.2019 года

АКТ ОСМОТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Описание Здания, в котором расположены встроенные передаваемые нежилые помещения, по адресу: г. Москва, ДЦ «Авиа Плаза», ул. Авиамоторная, д. 10 к. 2

Характеристика	Описание
Наименование	Нежилое здание (ДЦ «Авиа Плаза»)
Класс	B+
Назначение	нежилое
Этажность	17
Общая площадь, кв. м	40 000
Текущее использование	офисное
Высота потолков, м	3,5 - 4
Год постройки	2006
Техническое состояние	удовлетворительное
Конструктивные элементы:	
фундамент	монолитная железобетонная плита, стена в грунте
наружные и внутренние стены	монолитный железобетон
перегородки	гипсокартонные, кирпичные, пазогребневые
перекрытия	железобетонные
кровля	плоская с рулонной гидроизоляцией, скатная с покрытием титано-цинковым листом
подземный паркинг	пол - специальное синтетическое покрытие; потолок – окраска ВДА краской; стены - шлифовка, штукатурка.
полы	фальш-пол, ж/б стяжка, керамическая плитка, ковролин, ламинат и пр.

19

проемы	оконные - алюминиевые с однокамерными стеклопакетами; дверные – заводского изготовления
отделочные работы (фасад)	наружная отделка – облицовка стеновыми панелями, вентилируемый фасад; остекление - витражная алюминиевая система, цоколь и крыльцо - гранит
санитарные и электротехнические работы	центральное отопление – от ТЭЦ, водопровод – от городской сети, канализация - от городской сети, горячее водоснабжение - от городской сети, вентиляция приточно-вытяжная, радио, телефон АТС, пассажирские лифты

Здание собой представляет единую архитектурную композицию из трех корпусов, объединенных подземным паркингом.

Описание передаваемых помещений по адресу: г. Москва, ДЦ «Авиа Плаза», ул. Авиамоторная, д.10 к2

Характеристика	Описание
Кадастровый (условный) номер	офисы - 77:04:0001005:5456
Назначение помещений	нежилое помещение для административных нужд (офис)
Этаж расположения	этаж 6, помещение XXI – комнаты с 1 по 28; этаж 7, помещение XXII – комнаты с 1 по 27; этаж 8, помещение XXIII – комнаты с 1 по 30; этаж 9, помещения XXIV – комнаты с 1 по 42.
Общая площадь помещений, кв.м.	3 219,1
Высота потолков, м	3,5
Тип внутренней отделки	Для размещения административного персонала.
Офисные помещения	Пол – фальшпол, ж\б стяжка, керамическая плитка, ковролин и пр.; потолок – подвесной тип, ГКЛ, акустическая звукопоглощающая плита; стены - фактурная штукатурка, окраска ВДА краской.
Инженерно-технические помещения	Пол - цементно-песчаная стяжка с обеспыливанием; потолок - акустическая звукопоглощающая плита; стены - штукатурка, окраска ВДА краской
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное
Текущее использование	используется по назначению, административная недвижимость
Описание базовых инженерных систем Здания/помещений (наружные и внутренние инженерные системы)	- вертикальный транспорт (лифтовое оборудование); - системы электроснабжения, освещение и силовое оборудование; - центральная система водоснабжения, противопожарный водопровод; - водоотведение, канализация;

21

	- автоматическое пожаротушение; - отопление, горячее водоснабжение; - автоматическая система диспетчерского управления; - автоматическая противопожарная сигнализация; - система оповещения и управление эвакуацией людей при пожарах; - вентиляция, кондиционирование, дымоудаление и противодымная защита; - телефонизация, телевидение, радиофикация; - диспетчеризация инженерного оборудования.

От имени ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»

Блинов Феликс Львович

От имени ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

Королев Гавриил Константинович

Приложение №3
к Договору купли-продажи недвижимого
имущества от 06.08.2019 года

ФОРМА

Акт приема-передачи документов.

Место составления Дата составления

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Королева Г.К., действующего на основании Устава, с одной стороны,
и
Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Блинова Феликса Львовича, действующего на основании Доверенности от 06.02.2018, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой Анной Николаевной, зарегистрированной в реестре: №77/509-н/77-2018-2-168, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», зарегистрированных Службой Банка России по финансовым рынкам 04 февраля 2014 года за №2729 с изменениями и дополнениями, зарегистрированными в установленном законом порядке, с другой стороны, совместно именуемыми «Стороны», а в отдельности - «Сторона» подписали настоящий Акт приема-передачи (далее по тексту - Акт) по Договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2019 года (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Продавец во исполнение п. 4.2.6 Договора передал, а Покупатель принял следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов	
		Подлинные	Копии	Подлинные	Копии
1					
2					
3					
4					

2. С момента подписания Сторонами Акта обязательства Продавца по передаче документов, указанных в п. 4.2.6 Договора, считаются исполненными надлежащим образом.
3. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»

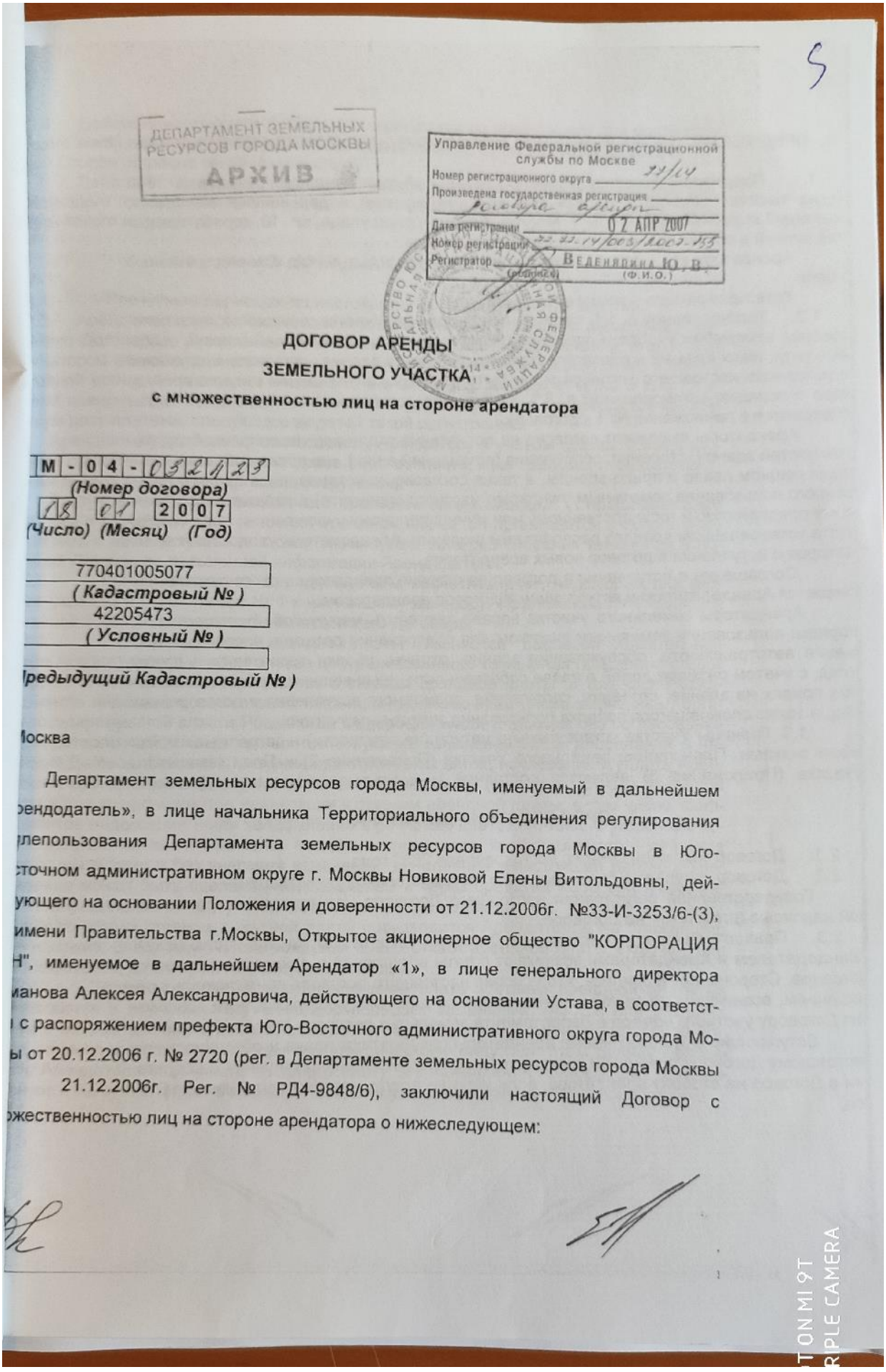
Блинов Феликс Львович

От имени ЗАО «ОЛМИНЕЯ»

Королев Гавриил Константинович

23


Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
23 (Двадцать три) листа.
Ф.Л. Блинов
Г.К. Королев



5

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
АРХИВ

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа 77/14
Произведена государственная регистрация аренды
Дата регистрации 02 АПР 2007
Номер регистрации 77-77-14/003/2007-155
Регистратор (подпись) Веденяпина Ю. В. (Ф.И.О.)

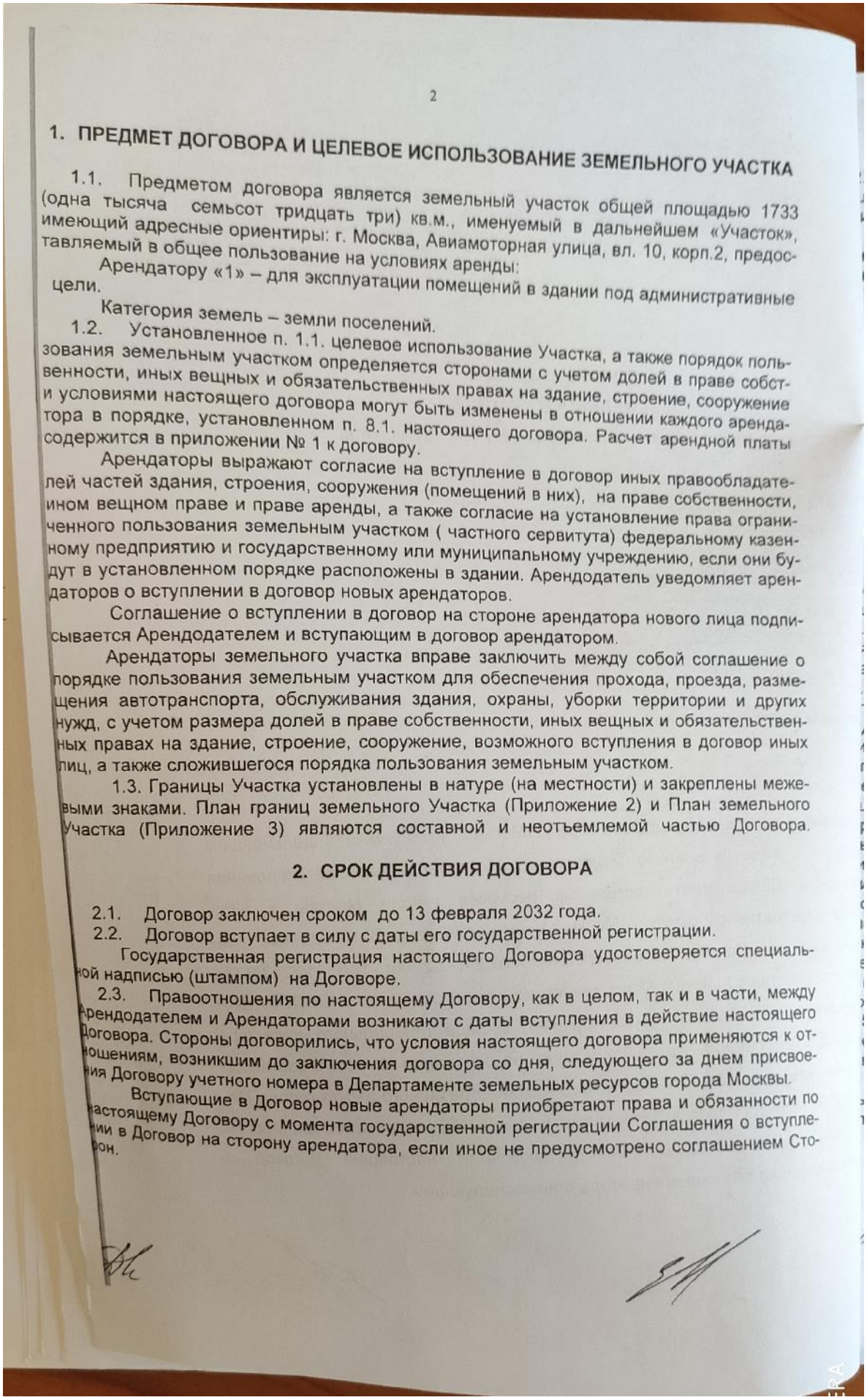
ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора

М-04-052123
(Номер договора)
18 01 2007
(Число) (Месяц) (Год)

770401005077
(Кадастровый №)
42205473
(Условный №)
Предыдущий Кадастровый №)

Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем рендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования лепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Юго-точном административном округе г. Москвы Новиковой Елены Витольдовны, дей-ующего на основании Положения и доверенности от 21.12.2006г. №33-И-3253/6-(3), имени Правительства г.Москвы, Открытое акционерное общество "КОРПОРАЦИЯ Н", именуемое в дальнейшем Арендатор «1», в лице генерального директора анова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, в соответст-с распоряжением префекта Юго-Восточного административного округа города Мо-ы от 20.12.2006 г. № 2720 (рег. в Департаменте земельных ресурсов города Москвы 21.12.2006г. Рег. № РД4-9848/6), заключили настоящий Договор с жественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:



2

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом договора является земельный участок общей площадью 1733 (одна тысяча семьсот тридцать три) кв.м., именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Авиамоторная улица, вл. 10, корп.2, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

Арендатору «1» – для эксплуатации помещений в здании под административные цели.

Категория земель – земли поселений.

1.2. Установленное п. 1.1. целевое использование Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение и условиями настоящего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1. настоящего договора. Расчет арендной платы содержится в приложении № 1 к договору.

Арендаторы выражают согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в них), на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет арендаторов о вступлении в договор новых арендаторов.

Соглашение о вступлении в договор на стороне арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в договор арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками. План границ земельного Участка (Приложение 2) и План земельного Участка (Приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

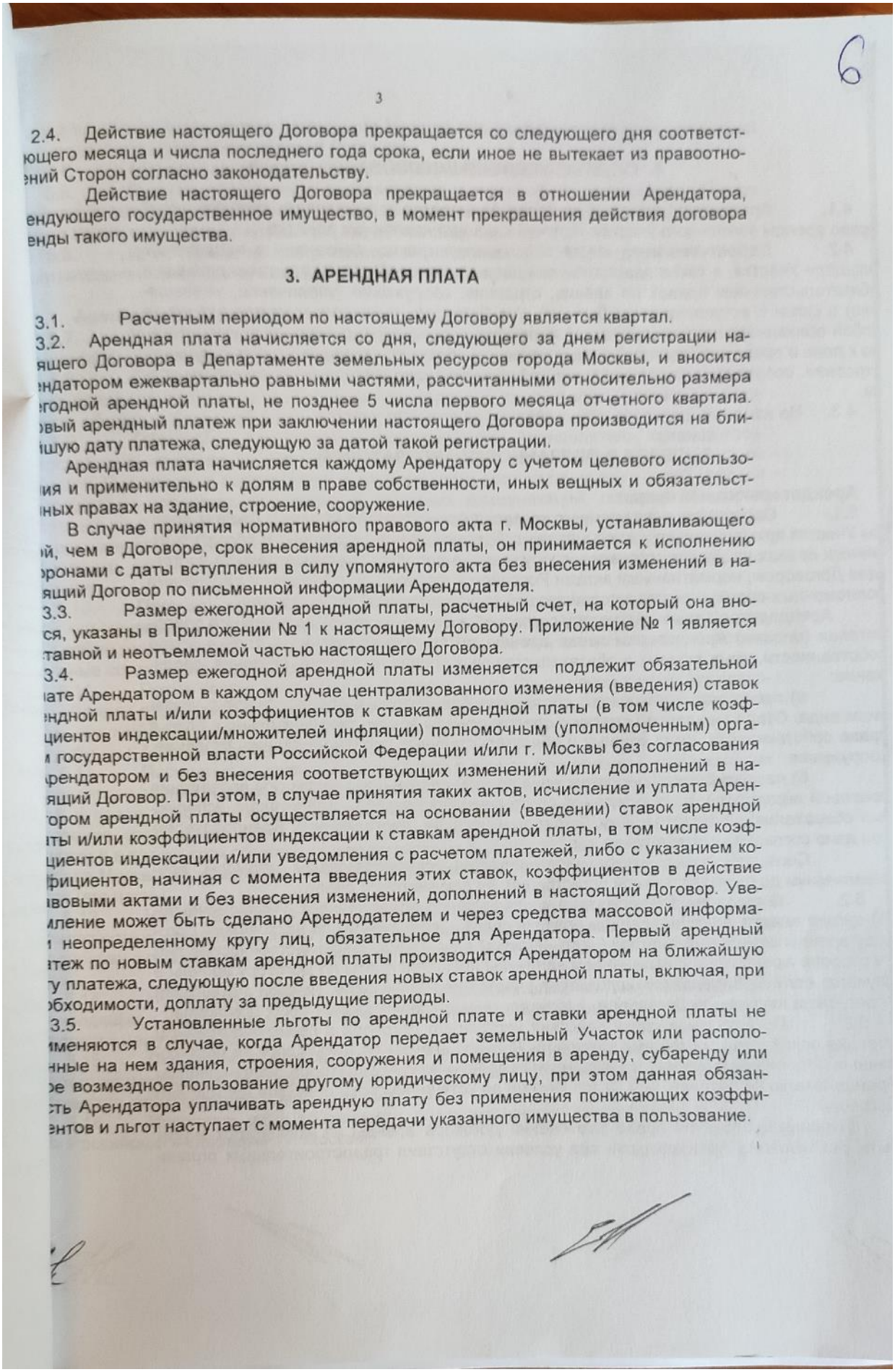
2.1. Договор заключен сроком до 13 февраля 2032 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора. Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

Вступающие в Договор новые арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.



6

3

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, ендующего государственное имущество, в момент прекращения действия договора енды такого имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем регистрации нащего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится ендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера егодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала. овый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на блишую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

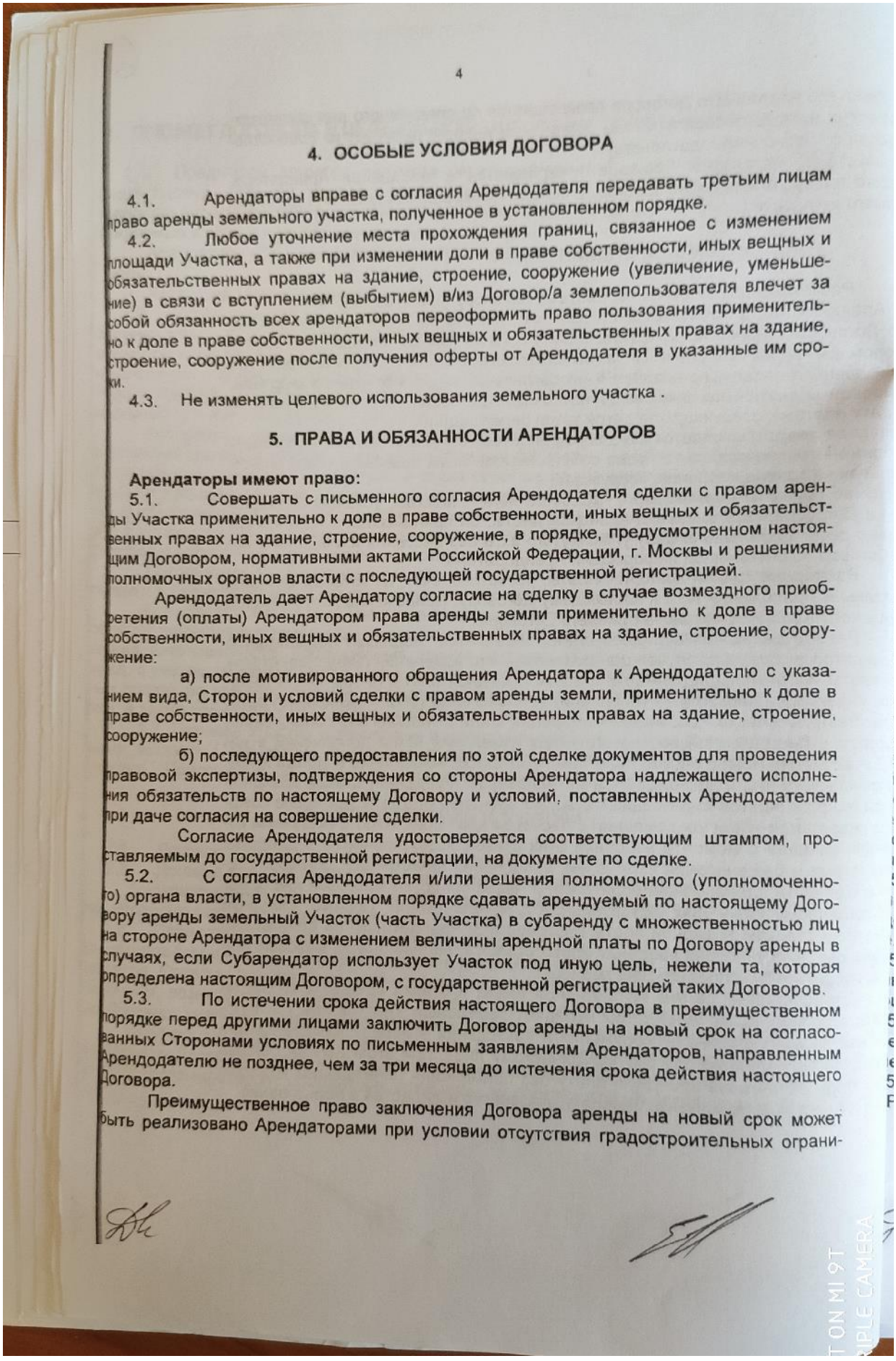
Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого использования и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего ий, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению ронами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в нащий Договор по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она внося, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является тавной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется подлежит обязательной ате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок ендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации/множителей инфляции) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования рендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в нащий Договор. При этом, в случае принятия таких актов, исчисление и уплата Арендором арендной платы осуществляется на основании (введении) ставок арендной аты и/или коэффициентов индексации к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов в действие авовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Увеление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный атеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую ту платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при обходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не меняются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или ое возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.



4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендаторы вправе с согласия Арендодателя передавать третьим лицам право аренды земельного участка, полученное в установленном порядке.

4.2. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а землепользователя влечет за собой обязанность всех арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.3. Не изменять целевого использования земельного участка .

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает Арендатору согласие на сделку в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, Сторон и условий сделки с правом аренды земли, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение;

б) последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки.

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором, с государственной регистрацией таких Договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендаторами при условии отсутствия градостроительных ограни-

ений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений м законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение убытков аключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате воей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются в оответствии с законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы.

Арендаторы обязаны:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предос- авления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендода- елю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные доку- енты об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов госу- арственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на частоК. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия ксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, роездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке ородскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ беспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на частке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участ- ом, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополни- ельные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендато- ы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением сех условий по регистрации, в Главное управление федеральной регистрационной лужбы по г. Москве в течение 3-х дней.

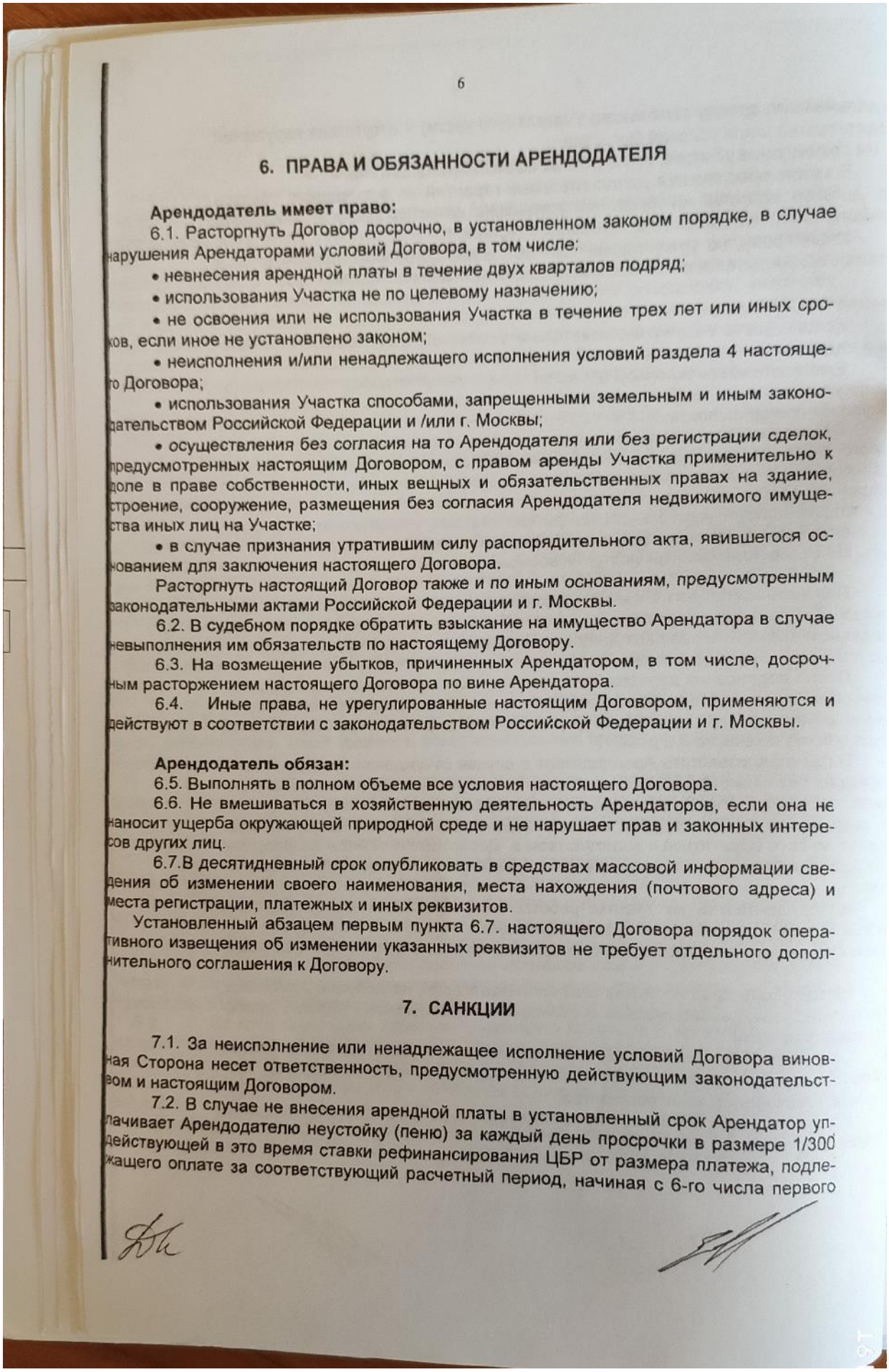
5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих рендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или до- ей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, троение, сооружение на эти объекты, в течение десяти дней с момента регистрации делки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов орода Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Уча- ток (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих омпетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, при- одоохранных и других), для проведения которых требуется соответствующее реше- ие.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, риводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и приле- ающей к нему территории.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении воего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юри- ического лица, платежных и иных реквизитов.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными акта- и Российской Федерации и г. Москвы.



6

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- не освоения или не использования Участка в течение трех лет или иных сроков, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным расторжением настоящего Договора по вине Арендатора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7.В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 действующей в это время ставки рефинансирования ЦБР от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого

несяца квартала после произведенной государственной регистрации договора по день платы включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды с учетом доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производится по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим ıконодательством и с соблюдением уведомительного порядка, за исключением слу- ıя взыскания задолженности по арендной плате и пени.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со ıя направления уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор реша- ся в судебном порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

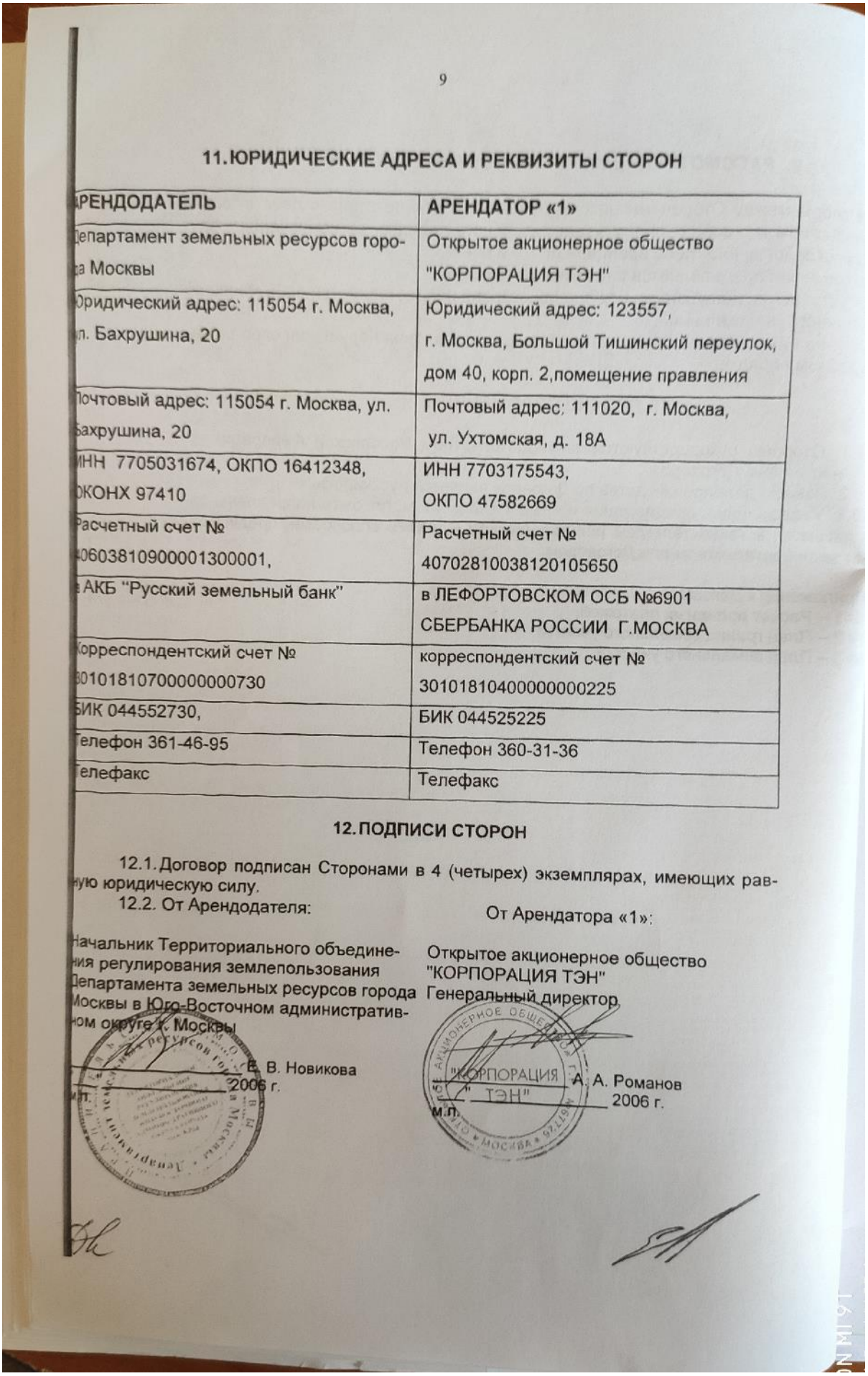
10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. ɔсквы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены за- ɜным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмот- нными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:
№ 1 – Расчет арендных платежей.
№ 2 – План границ земельного участка.
№ 3 – План земельного участка.

OT ON MI 9T
TRIPLE CAMERA



9

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР «1»
Департамент земельных ресурсов горо-да Москвы	Открытое акционерное общество "КОРПОРАЦИЯ ТЭН"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 123557, г. Москва, Большой Тишинский переулок, дом 40, корп. 2,помещение правления
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 111020, г. Москва, ул. Ухтомская, д. 18А
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7703175543, ОКПО 47582669
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810038120105650
в АКБ "Русский земельный банк"	в ЛЕФОРТОВСКОМ ОСБ №6901 СБЕРБАНКА РОССИИ Г.МОСКВА
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044552730,	БИК 044525225
Телефон 361-46-95	Телефон 360-31-36
Телефакс	Телефакс

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

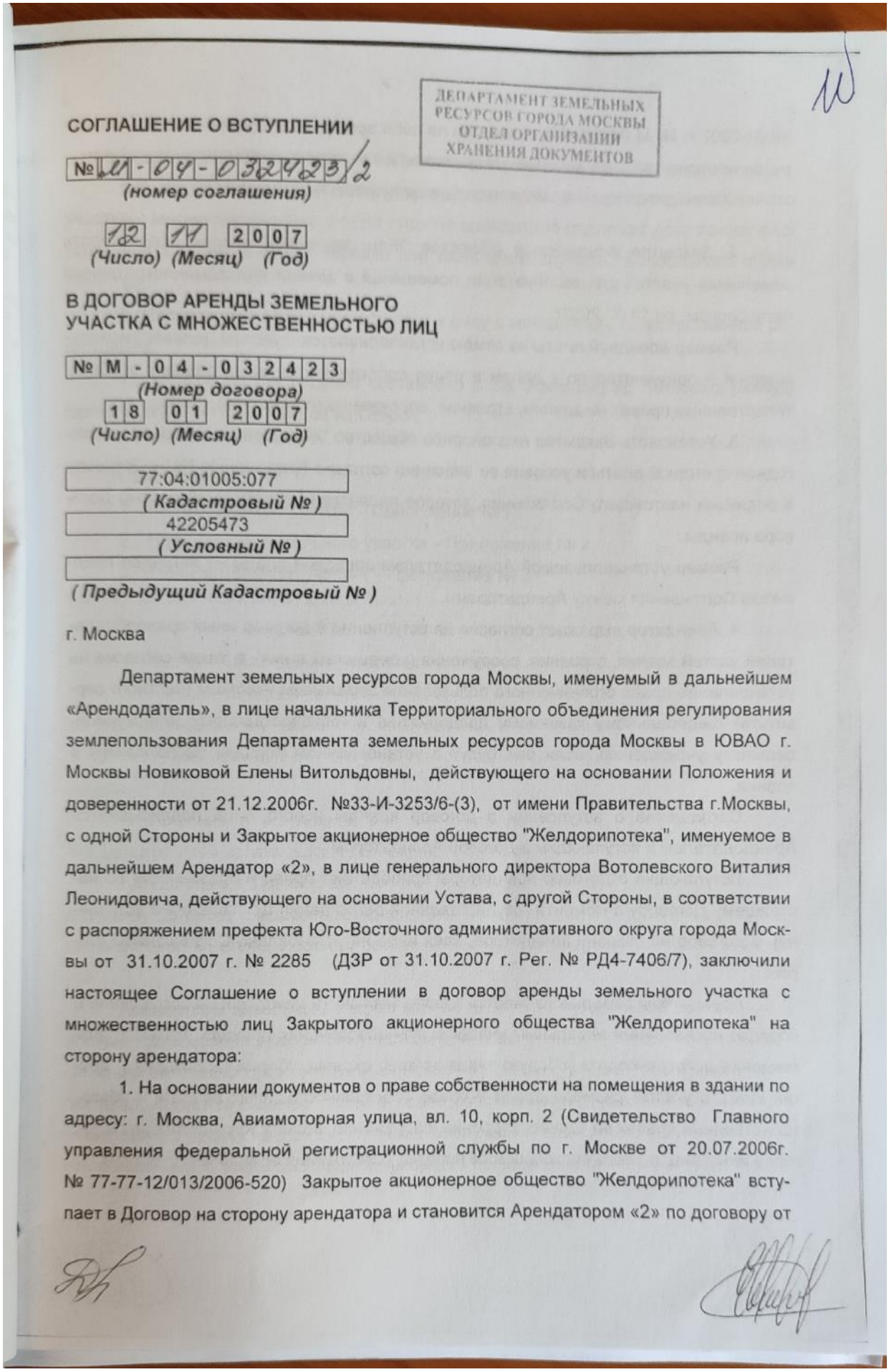
Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Юго-Восточном административном округе г. Москвы

_____ Е. В. Новикова
_____ 2006 г.
м.п.

От Арендатора «1»:

Открытое акционерное общество "КОРПОРАЦИЯ ТЭН"
Генеральный директор

_____ А. А. Романов
_____ 2006 г.
м.п.



ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
ОТДЕЛ ОРГАНИЗАЦИИ ХРАНЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ

СОГЛАШЕНИЕ О ВСТУПЛЕНИИ

№ М-04-032423/2
(номер соглашения)

12 11 2007
(Число) (Месяц) (Год)

В ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ

№ М-04-032423
(Номер договора)

18 01 2007
(Число) (Месяц) (Год)

77:04:01005:077
(Кадастровый №)

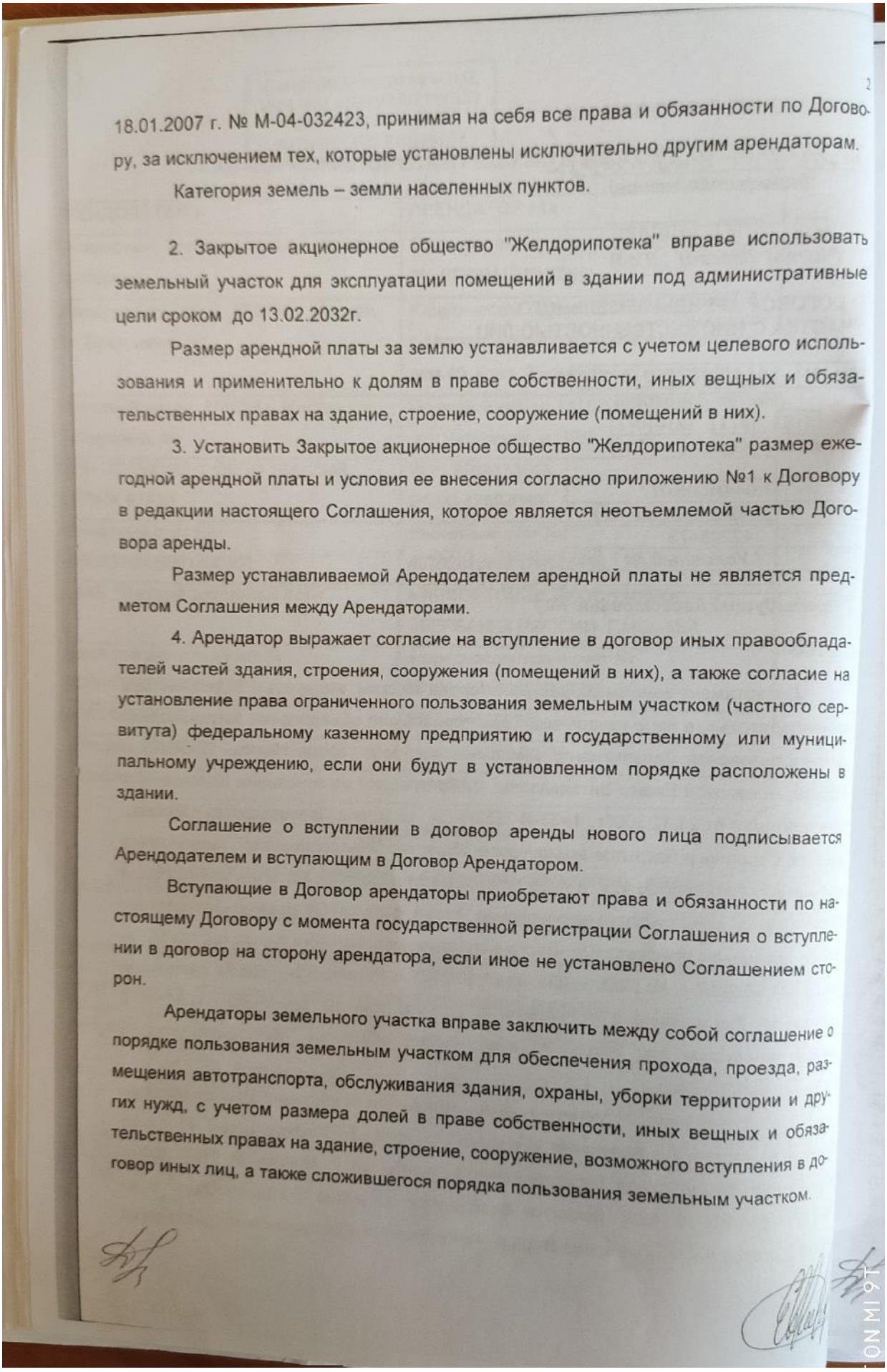
42205473
(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в ЮВАО г. Москвы Новиковой Елены Витольдовны, действующего на основании Положения и доверенности от 21.12.2006г. №33-И-3253/6-(3), от имени Правительства г.Москвы, с одной Стороны и Закрытое акционерное общество "Желдорипотека", именуемое в дальнейшем Арендатор «2», в лице генерального директора Вотолевского Виталия Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Восточного административного округа города Москвы от 31.10.2007 г. № 2285 (ДЗР от 31.10.2007 г. Рег. № РД4-7406/7), заключили настоящее Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц Закрытого акционерного общества "Желдорипотека" на сторону арендатора:

1. На основании документов о праве собственности на помещения в здании по адресу: г. Москва, Авиамоторная улица, вл. 10, корп. 2 (Свидетельство Главного управления федеральной регистрационной службы по г. Москве от 20.07.2006г. № 77-77-12/013/2006-520) Закрытое акционерное общество "Желдорипотека" вступает в Договор на сторону арендатора и становится Арендатором «2» по договору от



2

18.01.2007 г. № М-04-032423, принимая на себя все права и обязанности по Договору, за исключением тех, которые установлены исключительно другим арендаторам.

Категория земель – земли населенных пунктов.

2. Закрытое акционерное общество "Желдорипотека" вправе использовать земельный участок для эксплуатации помещений в здании под административные цели сроком до 13.02.2032г.

Размер арендной платы за землю устанавливается с учетом целевого использования и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение (помещений в них).

3. Установить Закрытое акционерное общество "Желдорипотека" размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению №1 к Договору в редакции настоящего Соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора аренды.

Размер устанавливаемой Арендодателем арендной платы не является предметом Соглашения между Арендаторами.

4. Арендатор выражает согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в них), а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании.

Соглашение о вступлении в договор аренды нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

Вступающие в Договор арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в договор на сторону арендатора, если иное не установлено Соглашением сторон.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

5. Арендатору «2»:

5.1. Не изменять целевого использования земельного участка.

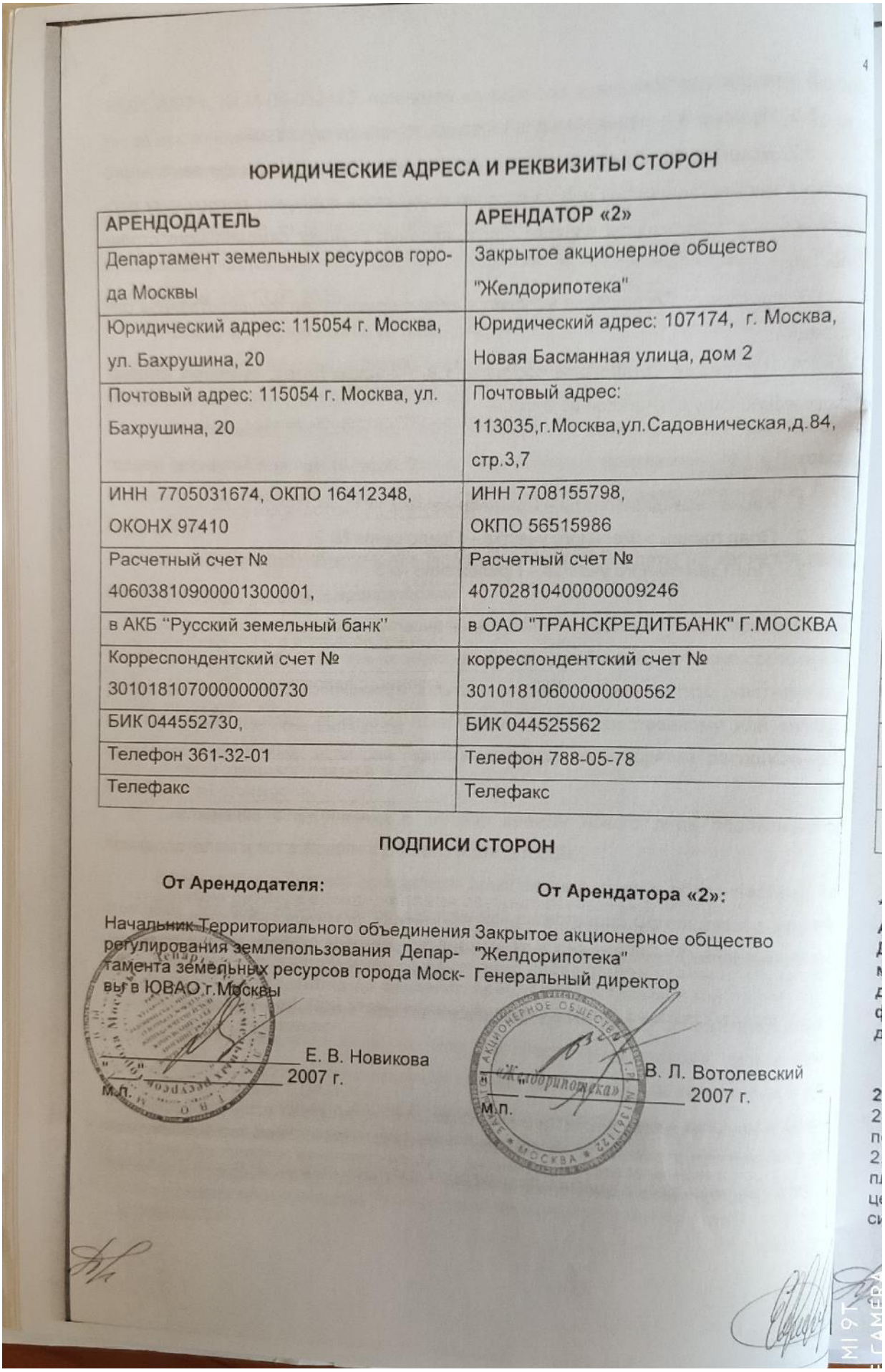
5.2. Установить что соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора подлежит досрочному расторжению в установленном порядке при выявлении случаев самовольного строительства.

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7. Настоящее Соглашение составлено в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

Приложения:

1. Расчет арендной платы – Приложение №1
2. План границ земельного участка – Приложение № 2
3. План земельного участка – Приложение № 3



4

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР «2»
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Закрытое акционерное общество "Желдорипотека"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 107174, г. Москва, Новая Басманная улица, дом 2
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 113035,г.Москва,ул.Садовническая,д.84, стр.3,7
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7708155798, ОКПО 56515986
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810400000009246
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО "ТРАНСКРЕДИТБАНК" Г.МОСКВА
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810600000000562
БИК 044552730,	БИК 044525562
Телефон 361-32-01	Телефон 788-05-78
Телефакс	Телефакс

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в ЮВАО г.Москвы

Е. В. Новикова

"__" _____ 2007 г.

м.п.

От Арендатора «2»:

Закрытое акционерное общество "Желдорипотека"
Генеральный директор

В. Л. Вотолевский

_____ 2007 г.

м.п.

Приложение № 1
к соглашению о вступлении в
договор аренды
№ М-04-032423
от 18.01.2007
№ М-04- 032423/2
от "12" ноября 2007 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-04- 032423/2

Закрытое акционерное общество "Желдорипотека"

Авиамоторная улица, вл. 10, корп. 2

Кадастровый номер участка 77:04:01005:077

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

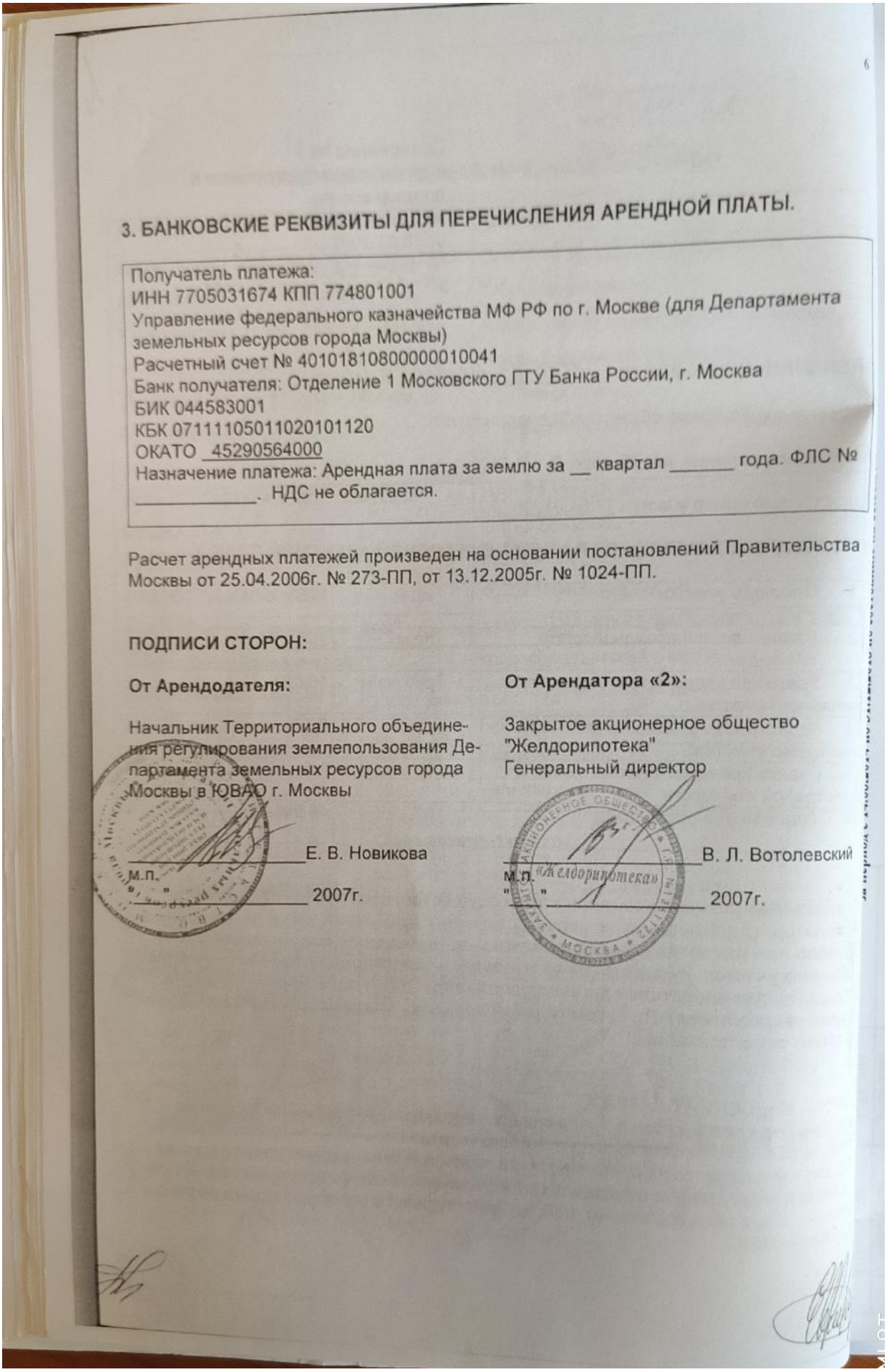
1.1. Площадь участка всего	кв. м	1733
1.2. Размер доли в арендной плате, «Арендатор 2»	Кв.м.	296
1.3. Удельная кадастровая стоимость земельного участка	руб./кв.м.	10 024
1.4. Кадастровая стоимость доли земельного участка*	руб.	8 144
1.5. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.6. Годовая арендная плата*	руб.	**44 506.56**

*** - изменение размера арендной платы осуществляется без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор при изменении градостроительных требований использования земельного участка. Информация об изменении кадастровой стоимости участка доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме (в форме уведомления). При этом годовая арендная плата рассчитывается Арендатором самостоятельно.**

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца отчетного квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБР.



6

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 774801001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001
КБК 07111105011020101120
ОКАТО 45290564000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года. ФЛС № _____. НДС не облагается.

Расчет арендных платежей произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП, от 13.12.2005г. № 1024-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в ЮВАО г. Москвы

_____ Е. В. Новикова

м.п.

"__" _____ 2007г.

От Арендатора «2»:

Закрытое акционерное общество "Желдорипотека"
Генеральный директор

_____ В. Л. Вотолевский

м.п.

"__" _____ 2007г.

за период с 14.08.2014 по 31.12.2018 по состоянию на 18.11.2019

Арендатор (ИНН): **ЗАО "ОЛМИНЕЯ"**

Адрес объекта: **Авиамоторная улица, вл. 10, корп. 2**

Кадастровый номер: **77:04:0001005:77**

Площадь земельного участка/доля, кв.м: **1733/296**

Ставка арендной платы			
Сумма	Валюта	Дата начала	Дата подписания
326 720,55	Рубль	14.08.2014	01.01.2014
335 453,19	Рубль	01.01.2015	01.01.2015
159 852,81	Рубль	01.01.2016	24.08.2016
292 132,29	Рубль	01.01.2017	01.01.2017
180 799,98	Рубль	01.01.2017	13.03.2018
241 789,66	Рубль	01.01.2019	01.01.2019

Ставка пени (в день)		
Ставка	Дата начала	Дата подписания
(1/300) * 8.25%	14.08.2014	12.11.2007
(1/300) * 11%	01.01.2016	
(1/300) * 10.5%	14.06.2016	
(1/300) * 10%	19.09.2016	
(1/300) * 9.75%	27.03.2017	
(1/300) * 9.25%	02.05.2017	
(1/300) * 9%	19.06.2017	
(1/300) * 8.5%	18.09.2017	
(1/300) * 8.25%	30.10.2017	
(1/300) * 7.75%	18.12.2017	
(1/300) * 7.5%	12.02.2018	
(1/300) * 7.25%	26.03.2018	
(1/300) * 7.5%	17.09.2018	
(1/300) * 7.75%	17.12.2018	

Распечатал: Парагульгов Хож-Ахмет Русланович

(1/300) * 7.5%	17.06.2019	
(1/300) * 7.25%	29.07.2019	
(1/300) * 7%	09.09.2019	
(1/300) * 6.5%	28.10.2019	

Срок платежа		
Срок оплаты	Дата начала	Дата подписания
5 день текущего периода	14.08.2014	12.11.2007
31 день последнего месяца квартала	01.01.2019	01.01.2019
5 день текущего периода	01.04.2019	01.01.2019

Недоплата по АП на начало периода **0,00 руб.** Недоплата по пени на начало периода **0,00 руб.**

Период оплаты	Арендная плата (руб.)	Срок оплаты	По расчету от	№ пл. поруч. дата	Дата платежа	Оплаченная арендная плата (руб.)	Начисление пени (руб.)	Оплачено пени (руб.)
3 кв. 2014 г.	АП: 42 615,73	13.08.2014	01.01.2014				562,53	
	Начисление АП за 14.08.2014 - 30.09.2014 (документ-основание от 01.01.2014)							
Недоплата по кварталу:	АП: 42 615,73							
				Расчет Пени: с 14.08.2014 по 30.09.2014 по 8.25% = 42 615,73 * 48 * 8.25 / 100 / 300 = 562,53				
Итого недоплата:	42 615,73						Недоплата пени:	562,53
4 кв. 2014 г.	АП: 81 680,13	06.10.2014	01.01.2014				3 009,92	
	Начисление АП за 01.10.2014 - 31.12.2014 (документ-основание от 01.01.2014)							
Недоплата по кварталу:	АП: 81 680,13							
				Расчет Пени: с 01.10.2014 по 06.10.2014 по 8.25% = 42 615,73 * 6 * 8.25 / 100 / 300 = 70,32				
				Расчет Пени: с 07.10.2014 по 31.12.2014 по 8.25% = 124 295,86 * 86 * 8.25 / 100 / 300 = 2 939,60				
Итого недоплата:	124 295,86						Недоплата пени:	3 572,45
1 кв. 2015 г.	АП: 83 863,30	12.01.2015	01.01.2015				4 875,19	
	Начисление АП за 01.01.2015 - 31.03.2015 (документ-основание от 01.01.2015)							
Недоплата по кварталу:	АП: 83 863,30							

				Расчет Пени: с 01.01.2015 по 12.01.2015 по 8.25% = 124 295,86 * 12 * 8.25 / 100 / 300 = 410,18 Расчет Пени: с 13.01.2015 по 31.03.2015 по 8.25% = 208 159,16 * 78 * 8.25 / 100 / 300 = 4 465,01		
Итого недоплата:	208 159,16				Недоплата пени:		8 447,64
2 кв. 2015 г.	АП: 83 863,30	06.04.2015	01.01.2015				7 169,49
Начисление АП за 01.04.2015 - 30.06.2015 (документ-основание от 01.01.2015)							
Недоплата по кварталу:	АП: 83 863,30			Расчет Пени: с 01.04.2015 по 06.04.2015 по 8.25% = 208 159,16 * 6 * 8.25 / 100 / 300 = 343,46 Расчет Пени: с 07.04.2015 по 30.06.2015 по 8.25% = 292 022,46 * 85 * 8.25 / 100 / 300 = 6 826,03			
Итого недоплата:	292 022,46				Недоплата пени:		15 617,13
3 кв. 2015 г.	АП: 83 863,30	06.07.2015	01.01.2015				9 371,54
Начисление АП за 01.07.2015 - 30.09.2015 (документ-основание от 01.01.2015)							
Недоплата по кварталу:	АП: 83 863,30			Расчет Пени: с 01.07.2015 по 06.07.2015 по 8.25% = 292 022,46 * 6 * 8.25 / 100 / 300 = 481,84 Расчет Пени: с 07.07.2015 по 30.09.2015 по 8.25% = 375 885,76 * 86 * 8.25 / 100 / 300 = 8 889,70			
Итого недоплата:	375 885,76				Недоплата пени:		24 988,67
4 кв. 2015 г.	АП: 83 863,29	05.10.2015	01.01.2015				11 516,34
Начисление АП за 01.10.2015 - 31.12.2015 (документ-основание от 01.01.2015)							
Недоплата по кварталу:	АП: 83 863,29			Расчет Пени: с 01.10.2015 по 05.10.2015 по 8.25% = 375 885,76 * 5 * 8.25 / 100 / 300 = 516,84 Расчет Пени: с 06.10.2015 по 31.12.2015 по 8.25% = 459 749,05 * 87 * 8.25 / 100 / 300 = 10 999,50			
Итого недоплата:	459 749,05				Недоплата пени:		36 505,01
1 кв. 2016 г.	АП: -43 900,10	11.01.2016	01.01.2016				16 512,55
Начисление АП за 01.01.2016 - 31.03.2016 (документ-основание от 24.08.2016)							
	АП: 83 863,30	11.01.2016	01.01.2015				
Начисление АП за 01.01.2016 - 31.03.2016 (документ-основание от 01.01.2015)							
Недоплата по кварталу:	АП: 39 963,20						
18.11.19 17:01:27	Договор № М-04-032423 от 12.11.2007			(расчет с 14.08.2014 по 31.12.2018)		Стр. 3 из 7	Расчет: Шарыпова Ксения Руслановна

				(руб.)			
				Расчет Пени: с 01.01.2016 по 11.01.2016 по 11.00% = 459 749,05 * 11 * 11.00 / 100 / 300 = 1 864,32 Расчет Пени: с 12.01.2016 по 31.03.2016 по 11.00% = 499 712,25 * 80 * 11.00 / 100 / 300 = 14 658,23			
Итого недоплата:	499 712,25			Недоплата пени:			53 017,56
2 кв. 2016 г.	АП: -43 900,10	05.04.2016	01.01.2016				17 781,00
	Начисление АП за 01.04.2016 - 30.06.2016 (документ-основание от 24.08.2016)						
	АП: 83 863,30	05.04.2016	01.01.2015				
	Начисление АП за 01.04.2016 - 30.06.2016 (документ-основание от 01.01.2015)						
Недоплата по кварталу:	АП: 39 963,20			Расчет Пени: с 01.04.2016 по 05.04.2016 по 11.00% = 499 712,25 * 5 * 11.00 / 100 / 300 = 916,14 Расчет Пени: с 06.04.2016 по 13.06.2016 по 11.00% = 539 675,45 * 69 * 11.00 / 100 / 300 = 13 653,79 Расчет Пени: с 14.06.2016 по 30.06.2016 по 10.50% = 539 675,45 * 17 * 10.50 / 100 / 300 = 3 211,07			
Итого недоплата:	539 675,45			Недоплата пени:			70 798,56
3 кв. 2016 г.	АП: -43 900,10	05.07.2016	01.01.2016				18 478,49
	Начисление АП за 01.07.2016 - 30.09.2016 (документ-основание от 24.08.2016)						
	АП: 83 863,30	05.07.2016	01.01.2015				
	Начисление АП за 01.07.2016 - 30.09.2016 (документ-основание от 01.01.2015)						
Недоплата по кварталу:	АП: 39 963,20			Расчет Пени: с 01.07.2016 по 05.07.2016 по 10.50% = 539 675,45 * 5 * 10.50 / 100 / 300 = 944,43 Расчет Пени: с 06.07.2016 по 18.09.2016 по 10.50% = 579 638,65 * 75 * 10.50 / 100 / 300 = 15 215,51 Расчет Пени: с 19.09.2016 по 30.09.2016 по 10.00% = 579 638,65 * 12 * 10.00 / 100 / 300 = 2 318,55			
Итого недоплата:	579 638,65			Недоплата пени:			89 277,05
4 кв. 2016 г.	АП: 39 963,21	05.10.2016	01.01.2016				18 934,51
	Начисление АП за 01.10.2016 - 31.12.2016 (документ-основание от 24.08.2016)						
Недоплата по кварталу:	АП: 39 963,21			Расчет Пени: с 01.10.2016 по 05.10.2016 по 10.00% = 579 638,65 * 5 * 10.00 / 100 / 300 = 966,06 Расчет Пени: с 06.10.2016 по 31.12.2016 по 10.00% = 619 601,86 * 87 * 10.00 / 100 / 300 = 17 968,45			
Итого недоплата:	619 601,86			Недоплата пени:			108 211,56

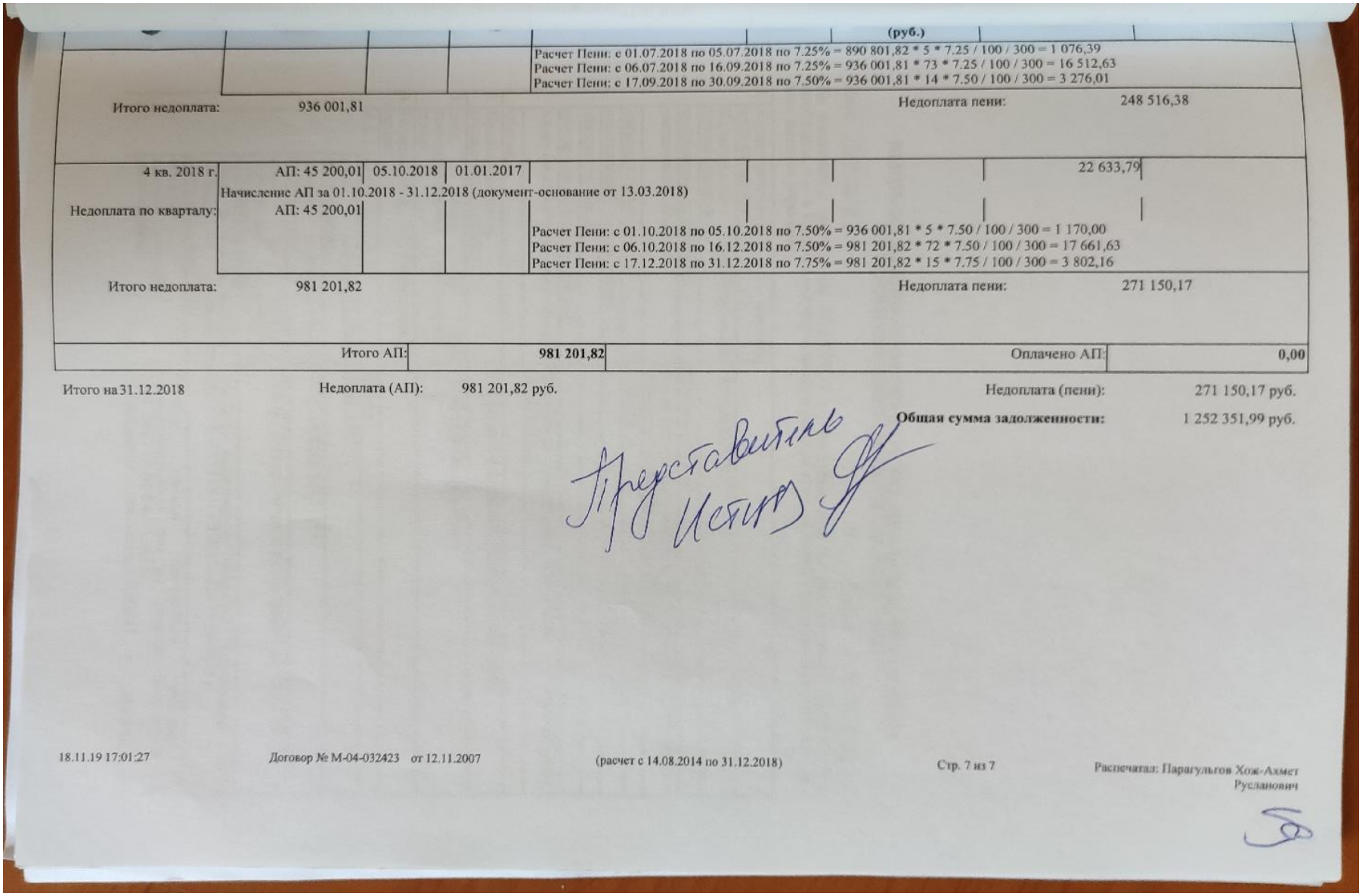
16

(руб.)

1 кв. 2017 г.	АП: -27 833,08	09.01.2017	01.01.2017			19 780,76
	Начисление АП за 01.01.2017 - 31.03.2017 (документ-основание от 13.03.2018)					
	АП: 73 033,07	09.01.2017	01.01.2017			
	Начисление АП за 01.01.2017 - 31.03.2017 (документ-основание от 01.01.2017)					
Недоплата по кварталу:	АП: 45 199,99			Расчет Пени: с 01.01.2017 по 09.01.2017 по 10.00% = 619 601,86 * 9 * 10.00 / 100 / 300 = 1 858,81 Расчет Пени: с 10.01.2017 по 26.03.2017 по 10.00% = 664 801,85 * 76 * 10.00 / 100 / 300 = 16 841,65 Расчет Пени: с 27.03.2017 по 31.03.2017 по 9.75% = 664 801,85 * 5 * 9.75 / 100 / 300 = 1 080,30		
Итого недоплата:	664 801,85				Недоплата пени:	127 992,32
2 кв. 2017 г.	АП: -27 833,08	05.04.2017	01.01.2017			20 143,86
	Начисление АП за 01.04.2017 - 30.06.2017 (документ-основание от 13.03.2018)					
	АП: 73 033,07	05.04.2017	01.01.2017			
	Начисление АП за 01.04.2017 - 30.06.2017 (документ-основание от 01.01.2017)					
Недоплата по кварталу:	АП: 45 199,99			Расчет Пени: с 01.04.2017 по 05.04.2017 по 9.75% = 664 801,85 * 5 * 9.75 / 100 / 300 = 1 080,30 Расчет Пени: с 06.04.2017 по 01.05.2017 по 9.75% = 710 001,84 * 26 * 9.75 / 100 / 300 = 5 999,52 Расчет Пени: с 02.05.2017 по 18.06.2017 по 9.25% = 710 001,84 * 48 * 9.25 / 100 / 300 = 10 508,03 Расчет Пени: с 19.06.2017 по 30.06.2017 по 9.00% = 710 001,84 * 12 * 9.00 / 100 / 300 = 2 556,01		
Итого недоплата:	710 001,84				Недоплата пени:	148 136,18
3 кв. 2017 г.	АП: -27 833,08	05.07.2017	01.01.2017			20 612,14
	Начисление АП за 01.07.2017 - 30.09.2017 (документ-основание от 13.03.2018)					
	АП: 73 033,07	05.07.2017	01.01.2017			
	Начисление АП за 01.07.2017 - 30.09.2017 (документ-основание от 01.01.2017)					
Недоплата по кварталу:	АП: 45 199,99			Расчет Пени: с 01.07.2017 по 05.07.2017 по 9.00% = 710 001,84 * 5 * 9.00 / 100 / 300 = 1 065,00 Расчет Пени: с 06.07.2017 по 17.09.2017 по 9.00% = 755 201,83 * 74 * 9.00 / 100 / 300 = 16 765,48 Расчет Пени: с 18.09.2017 по 30.09.2017 по 8.50% = 755 201,83 * 13 * 8.50 / 100 / 300 = 2 781,66		
Итого недоплата:	755 201,83				Недоплата пени:	168 748,32

					(руб.)			
4 кв. 2017 г.	АП: -27 833,08	05.10.2017	01.01.2017					20 192,80
	Начисление АП за 01.10.2017 - 31.12.2017 (документ-основание от 13.03.2018)							
	АП: 73 033,09	05.10.2017	01.01.2017					
	Начисление АП за 01.10.2017 - 31.12.2017 (документ-основание от 01.01.2017)							
Недоплата по кварталу:	АП: 45 200,01							
				Расчет Пени: с 01.10.2017 по 05.10.2017 по 8.50% = 755 201,83 * 5 * 8.50 / 100 / 300 = 1 069,87				
				Расчет Пени: с 06.10.2017 по 29.10.2017 по 8.50% = 800 401,84 * 24 * 8.50 / 100 / 300 = 5 442,73				
				Расчет Пени: с 30.10.2017 по 17.12.2017 по 8.25% = 800 401,84 * 49 * 8.25 / 100 / 300 = 10 785,41				
				Расчет Пени: с 18.12.2017 по 31.12.2017 по 7.75% = 800 401,84 * 14 * 7.75 / 100 / 300 = 2 894,79				
Итого недоплата:	800 401,84			Недоплата пени:				188 941,12
1 кв. 2018 г.	АП: -27 833,08	09.01.2018	01.01.2017					19 174,63
	Начисление АП за 01.01.2018 - 31.03.2018 (документ-основание от 13.03.2018)							
	АП: 73 033,07	09.01.2018	01.01.2017					
	Начисление АП за 01.01.2018 - 31.03.2018 (документ-основание от 01.01.2017)							
Недоплата по кварталу:	АП: 45 199,99							
				Расчет Пени: с 01.01.2018 по 09.01.2018 по 7.75% = 800 401,84 * 9 * 7.75 / 100 / 300 = 1 860,93				
				Расчет Пени: с 10.01.2018 по 11.02.2018 по 7.75% = 845 601,83 * 33 * 7.75 / 100 / 300 = 7 208,76				
				Расчет Пени: с 12.02.2018 по 25.03.2018 по 7.50% = 845 601,83 * 42 * 7.50 / 100 / 300 = 8 878,82				
				Расчет Пени: с 26.03.2018 по 31.03.2018 по 7.25% = 845 601,83 * 6 * 7.25 / 100 / 300 = 1 226,12				
Итого недоплата:	845 601,83			Недоплата пени:				208 115,75
2 кв. 2018 г.	АП: 45 199,99	05.04.2018	01.01.2017					19 535,60
	Начисление АП за 01.04.2018 - 30.06.2018 (документ-основание от 13.03.2018)							
Недоплата по кварталу:	АП: 45 199,99							
				Расчет Пени: с 01.04.2018 по 05.04.2018 по 7.25% = 845 601,83 * 5 * 7.25 / 100 / 300 = 1 021,77				
				Расчет Пени: с 06.04.2018 по 30.06.2018 по 7.25% = 890 801,82 * 86 * 7.25 / 100 / 300 = 18 513,83				
Итого недоплата:	890 801,82			Недоплата пени:				227 651,35
3 кв. 2018 г.	АП: 45 199,99	05.07.2018	01.01.2017					20 865,03
	Начисление АП за 01.07.2018 - 30.09.2018 (документ-основание от 13.03.2018)							
Недоплата по кварталу:	АП: 45 199,99							

18



(руб.)

Расчет Пени: с 01.07.2018 по 05.07.2018 по 7.25% = 890 801,82 * 5 * 7.25 / 100 / 300 = 1 076,39
Расчет Пени: с 06.07.2018 по 16.09.2018 по 7.25% = 936 001,81 * 73 * 7.25 / 100 / 300 = 16 512,63
Расчет Пени: с 17.09.2018 по 30.09.2018 по 7.50% = 936 001,81 * 14 * 7.50 / 100 / 300 = 3 276,01

Итого недоплата: 936 001,81 — Недоплата пени: 248 516,38

4 кв. 2018 г.	АП: 45 200,01	05.10.2018	01.01.2017				22 633,79

Начисление АП за 01.10.2018 - 31.12.2018 (документ-основание от 13.03.2018)

Недоплата по кварталу: АП: 45 200,01

Расчет Пени: с 01.10.2018 по 05.10.2018 по 7.50% = 936 001,81 * 5 * 7.50 / 100 / 300 = 1 170,00
Расчет Пени: с 06.10.2018 по 16.12.2018 по 7.50% = 981 201,82 * 72 * 7.50 / 100 / 300 = 17 661,63
Расчет Пени: с 17.12.2018 по 31.12.2018 по 7.75% = 981 201,82 * 15 * 7.75 / 100 / 300 = 3 802,16

Итого недоплата: 981 201,82 — Недоплата пени: 271 150,17

Итого АП:	**981 201,82**	Оплачено АП:	**0,00**

Итого на 31.12.2018 — Недоплата (АП): 981 201,82 руб. — Недоплата (пени): 271 150,17 руб.

Общая сумма задолженности: 1 252 351,99 руб.

Представитель Истца

18.11.19 17:01:27 — Договор № М-04-032423 от 12.11.2007 — (расчет с 14.08.2014 по 31.12.2018) — Стр. 7 из 7 — Распечатал: Парагульгов Хож-Ахмет Русланович

Neo

Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0740/18-17 от 25.09.2026 г.
для АО УК "РВМ Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный"

ЭКЗ ЗАО УК РВМ

Учетный номер дополнительного соглашения № М-04-032423
от «09» октября 20 20 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Произведена государственная регистрация
ДОП. СОГЛАШЕНИЯ
Дата 27 ОКТ 2020
Номер 77-77/051/2020-4
Государственный регистратор
О.В. КАРАНДАШОВА
(Ф.И.О.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА от 18.01.2007 № М-04-032423

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Сидоровой Светланы Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности 77 АГ 3144022, удостоверенной нотариусом города Москвы Гринько Светланой Владимировной 20 декабря 2019 года, о чем внесена запись в реестр за N 77/671-н/77-2019-6-884, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», именуемое в дальнейшем «**Новый Арендатор «2**», в лице генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный», зарегистрированных Банком России 04.02.2014 за № 2729 (с учетом изменений и дополнений № 6, зарегистрированных Банком России 11.04.2019 за № 2729-6), с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения от 10.08.2020 № 33-5-66650/20 в соответствии со ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с переходом права собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 77:04:0001005:5456 площадью 3219,1 кв.м в здании по адресу: г.Москва, ул.Авиамоторная, д.10, корп.2 (запись государственной права общей долевой собственности от 28.10.2019 № 77:04:0001005:5456-77/003/2019-9) права и обязанности Арендатора «2» по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора 18.01.2007 № М-04-032423 в соответствующей части переходят **с 28.10.2019** к Новому Арендатору «2» - владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Капитальный».

2. Все права и обязанности по Договору от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Капитальный» осуществляет закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал».

3. На основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» установить Новому Арендатору «2» размер ежегодной арендной платы по

Договору и условия ее внесения согласно Приложению 1 к настоящему дополнительному соглашению.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

5. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:
Департамент городского имущества города Москвы
ИНН 7705031674, КПП 770301001
Юридический адрес: 125009, г.Москва, Газетный переулок, д.1/12
Почтовый адрес: 125993, г.Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1
Расчетный счет 40201810445250000179
Лицевой счет 0307111000450284
в ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000

Новый Арендатор «2»:
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»
ИНН 7722563196, КПП 770901001
Юридический адрес: 105064, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.9, эт/пом/ком 8/I/1,3-7
Почтовый адрес: 105064, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.9, эт/пом/ком 8/I/1,3-7
расчетный счет 40701810422000000168
корр. счет 30101810500000000976
в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» ПАО г.Москва
БИК 044525976

7. Подписи сторон:

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

м.п. С.В. Дмитриева

От Нового Арендатора «2»:
Генеральный директор ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»

м.п. С.В. Орлов

исп.Ермолаева Е.В.

Приложение 1 к дополнительному соглашению
от «09» октября 2020 г.
к договору аренды от 18.01.2007 № М-04-032423

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-04-032423-_____.

Новый Арендатор «2»: ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»
Адрес участка: г.Москва, ул.Авиамоторная, вл.10, корпус 2
Кадастровый номер: 77:04:0001005:77

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	1 733
1.2. Доля **Нового Арендатора «2»** для расчета арендной платы	кв.м	296
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2019:	руб.	94 374 206,29
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Годовая арендная плата с 28.10.2019*:	руб.	**241 789,66**

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

3.СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

4.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525000
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 388 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года
ФЛС № М-04-032423-_____. НДС не облагается.

ПРИМЕЧАНИЕ: Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____

м.п.

От Нового Арендатора «2»:
Генеральный директор ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный»

_____ С.В. Орлов

м.п. Управляющая компания "РВМ Капитал"

исп.Ермолаева Е.В.



ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора	Шмурнов		
2	Руководитель по направлению			
3	Финансовый директор			
4	Главный бухгалтер/бухгалтер			
5	Юридический контроль			
6	Контролер			

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495)777-7777, факс: (499) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

20.12.2024 № 33-6-823331/24-(0)-1

на № _____ от _____

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ"

УЛ.. МАШИ ПОРЫВАЕВОЙ, ДОМ 34, ПОМЕЩ. 1/1, Г. МОСКВА, 107078

145777 03 62425 1

УВЕДОМЛЕНИЕ

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) настоящим уведомляет об изменении кадастровой стоимости с 01.01.2025 и, соответственно, размера годовой арендной платы по договору аренды от 12.11.2007 № М-04-032423 (ФЛС № М-04-032423-006) на земельный участок по адресу: Авиамоторная улица, вл. 10, корп. 2 в связи с вступлением в силу результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденных распоряжениями Департамента от 29.10.2024 № 177470 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01 января 2024 г.» и от 03.12.2024 № 214856 «Об утверждении средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01 января 2024 г.».

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м	1733.00/ 296
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	97369228.88
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
Годовая арендная плата с 01.01.2025	руб.	249463.00

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

В случае если оплата платежей за 1 квартал 2025 года будет произведена до 31.03.2025, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены в разделе «Деятельность» – «Арендная плата за землю и недвижимость» – «Банковские реквизиты» на странице Департамента на официальном портале Мэра и Правительства Москвы https://www.mos.ru/dgi/ (далее – Портал).

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ"), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении размера арендной платы.

АО УК "РВМ Капитал"
Вх.№ 603/11
От «25» декабря 2024 г.

Дополнительно информируем, что на Портале в разделе «Услуги – Сервис сверки финансово-лицевых счетов» можно получить детализацию сведений в электронном виде о начислениях и поступивших платежах, а также запросить выписку по финансово-лицевому счету договора.

Если необходимы разъяснения по вопросам сверки финансово-лицевых счетов, вы можете воспользоваться онлайн-консультацией. Детальную информацию можно найти на Портале в разделе «Услуги – Запись на консультацию и личный прием в онлайн-формате – Записаться на консультацию – «Сверка расчетов по договорам аренды или купли-продажи объекта недвижимости (нежилого помещения) и земельного участка».

На Портале можно настроить автоплатеж. Сумма к оплате будет автоматически списываться при выставлении счета. Дополнительную информацию по автоплатежу можно найти на Портале в разделе «Инструкции – Деньги – Как настроить автоплатежи на mos.ru».

Начальник Управления экономики Департамента городского имущества города Москвы

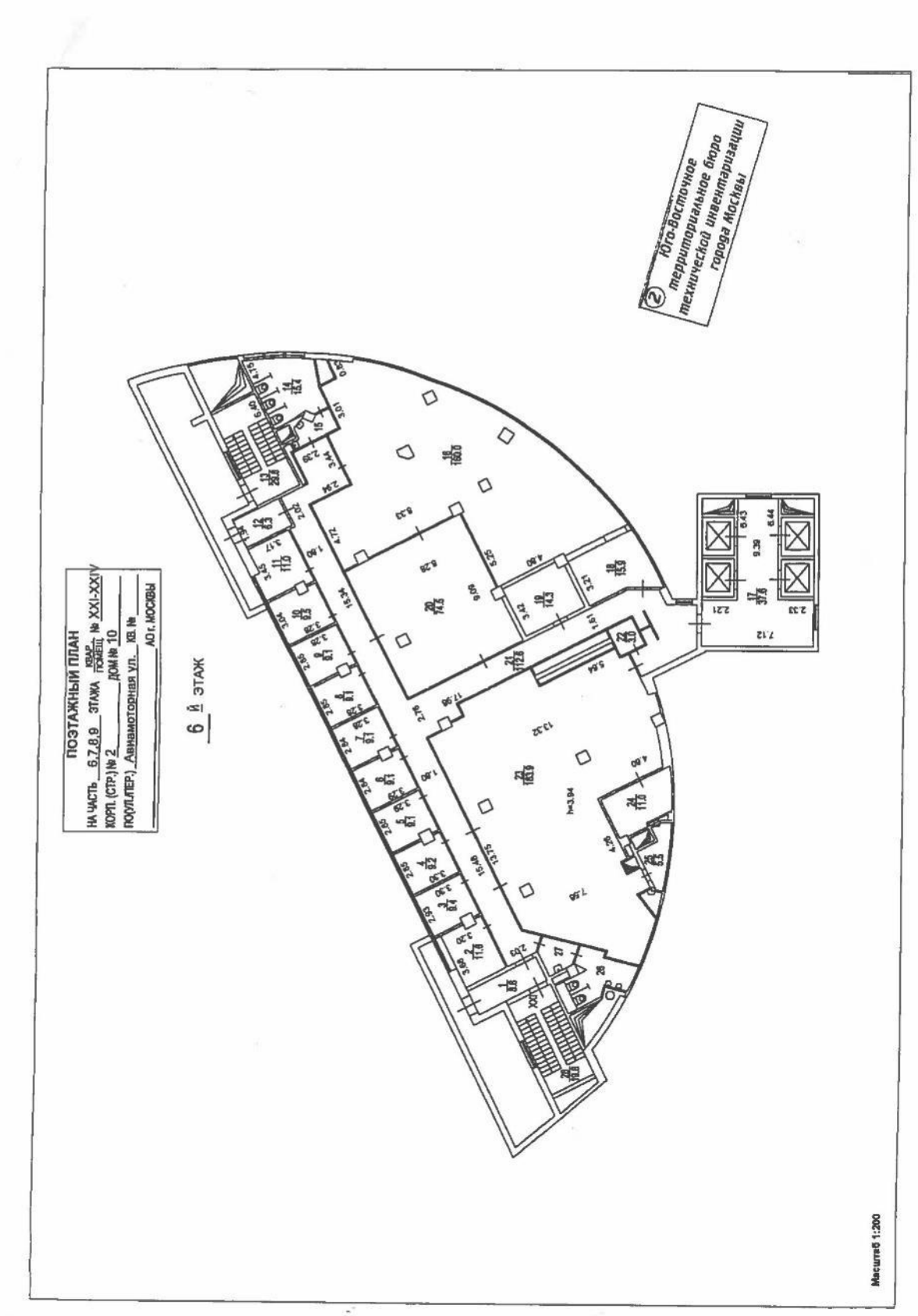
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат 6B0808386075FADA0D194DBAA89DF76
Владелец Мишин Иван Викторович
Действителен с 21.05.2024 по 14.08.2025

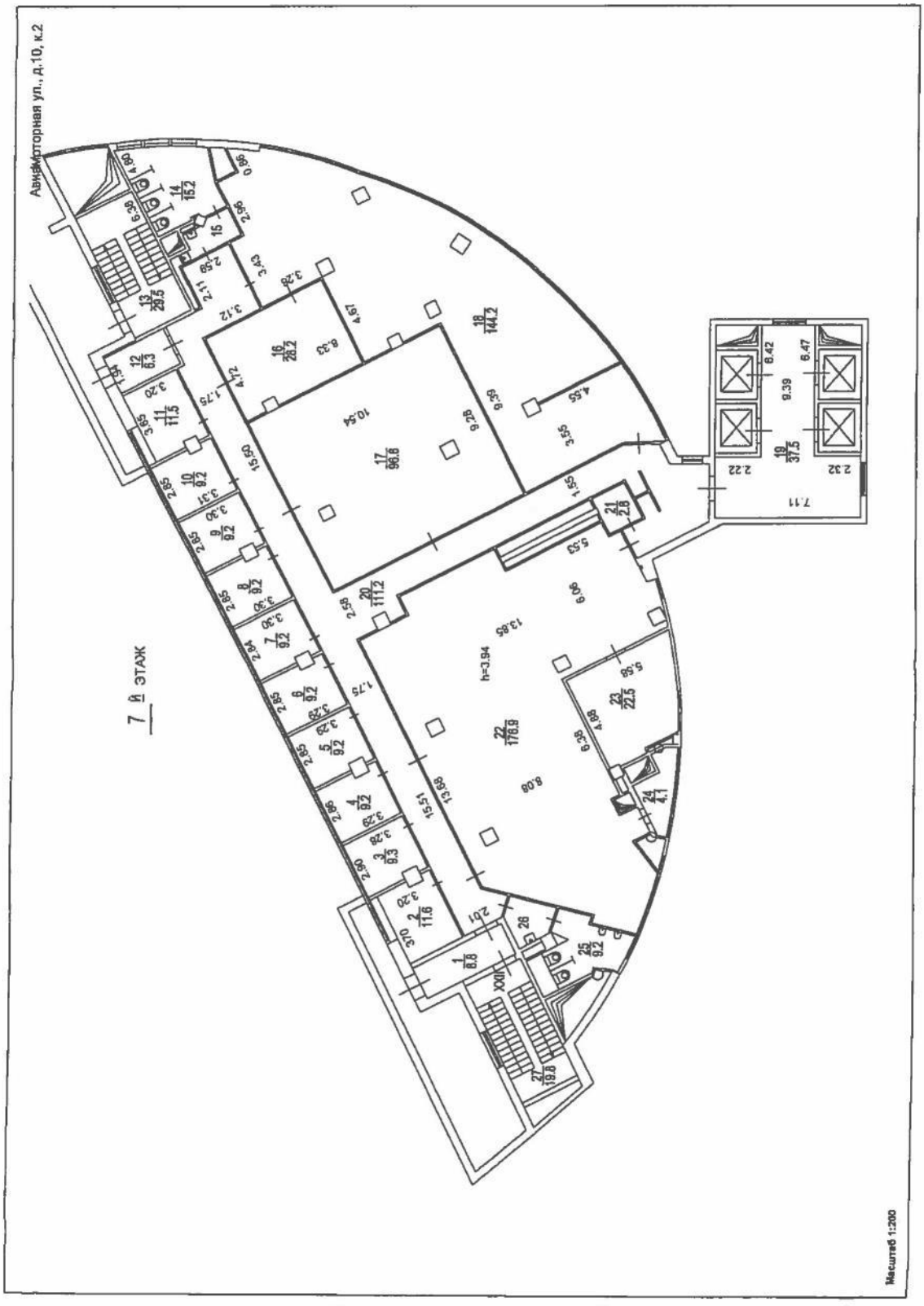
И.В. Мишин

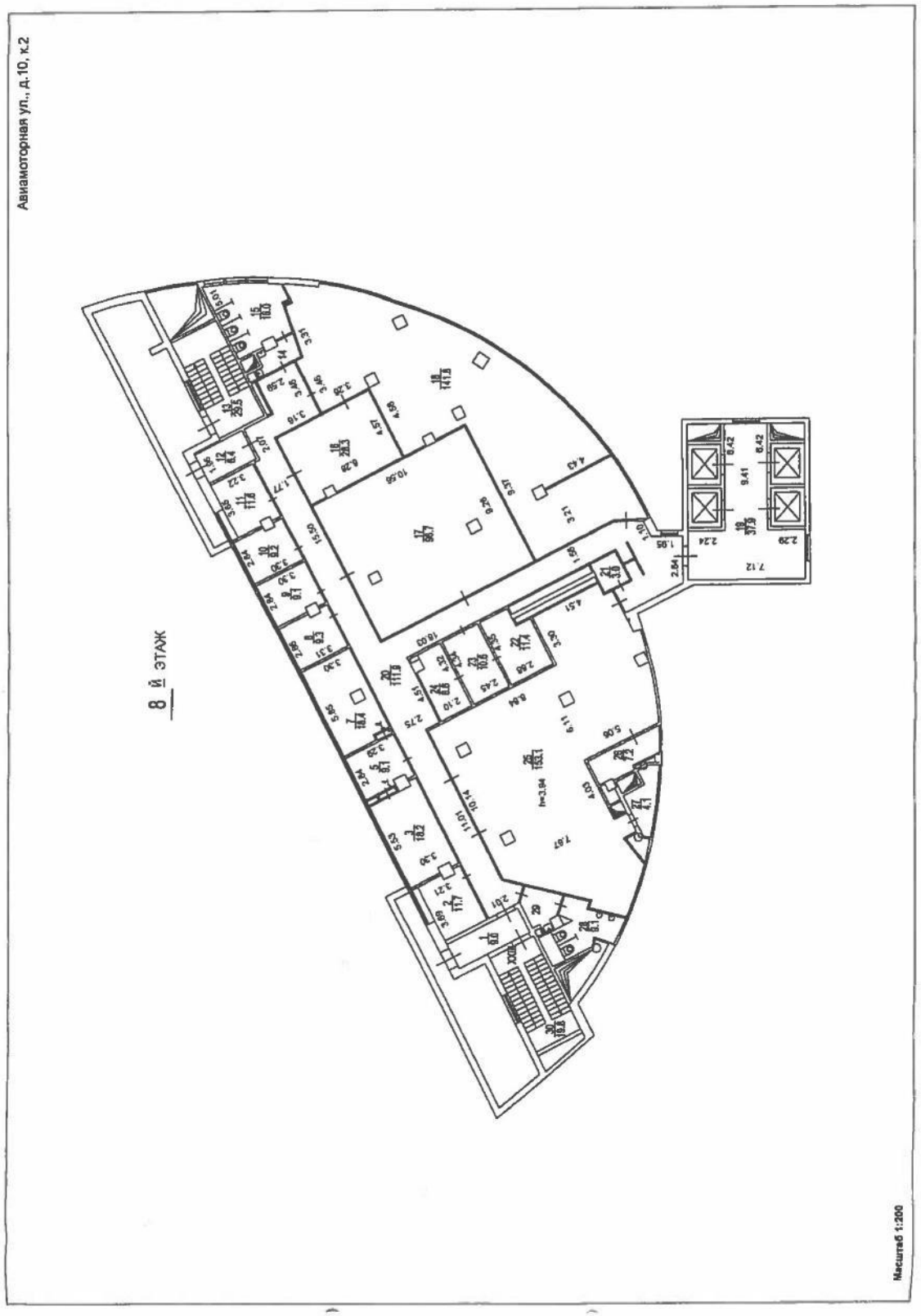
Наведите камеру на QR-код, чтобы перейти на официальный портал Мэра и Правительства Москвы в раздел: «Услуги - Сервис сверки финансово-лицевых счетов»

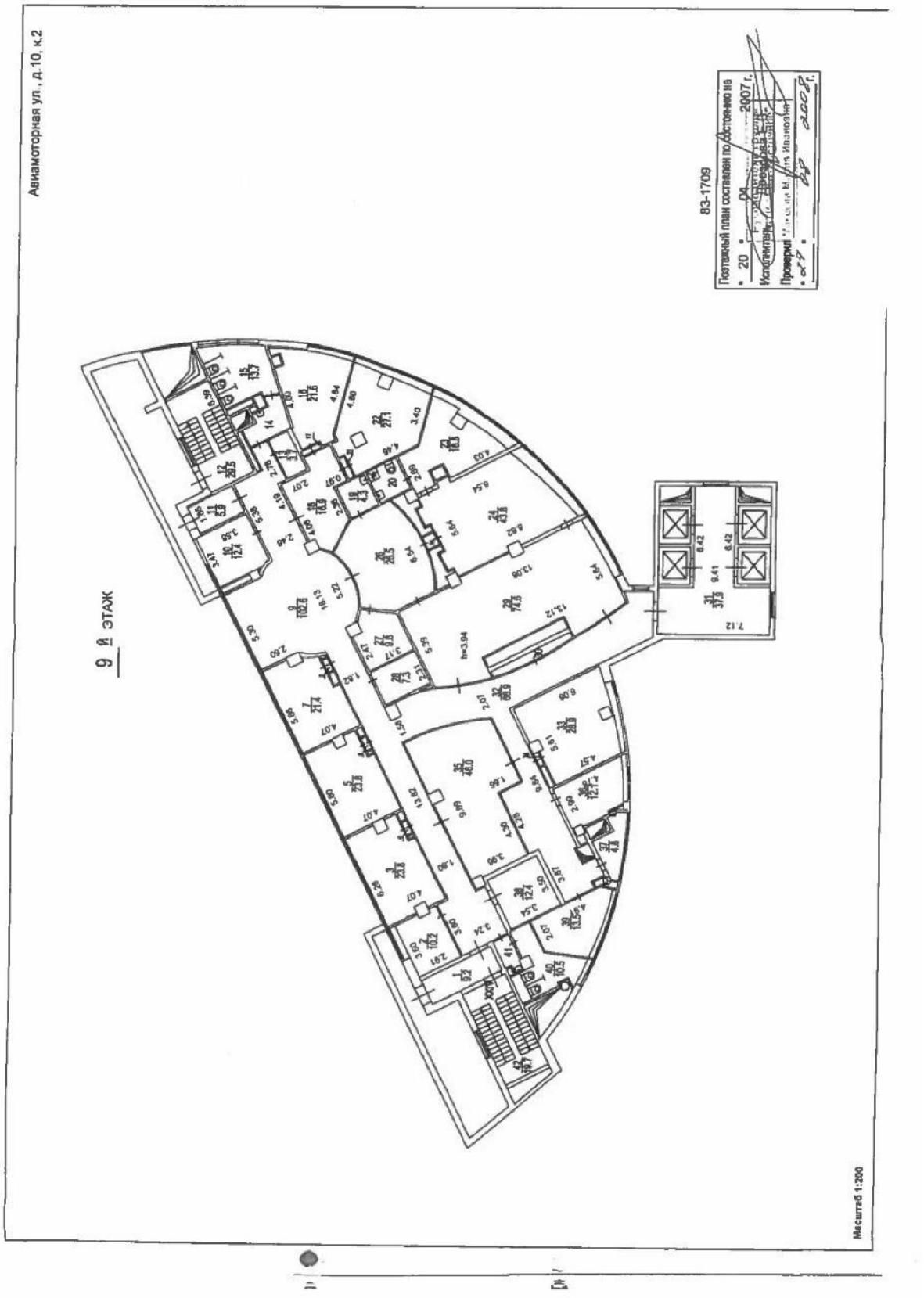
Наведите камеру на QR-код, чтобы перейти на официальный портал Мэра и Правительства Москвы на страницу записи на онлайн-консультации

Создано автоматически


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ 6,7,8,9 ЭТАЖА КВАР. ПОМЕЩ. № XXI-XXIV
КОРП. (СТР.) № 2 ДОМ № 10
ПОЛУЛИТЕР. Авиамоторная ул. КВ. №
г.МОСКВЫ
6 й ЭТАЖ
Масштаб 1:200


Авиамоторная ул., д.10, к.2
7 й ЭТАЖ
Масштаб 1:200


Авиамоторная ул., д.10, к.2
8 й ЭТАЖ
Масштаб 1:200


Автомоторная ул., д.10, к.2
9 й ЭТАЖ
83-1709
Масштаб 1:200

Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

стр. 1

Помещение N XXI Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 20.04.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
6	1	коридор	8,8		8,8	учрежд.			394
	2	кабинет	11,6	11,6		учрежд.			
	3	кабинет	9,4	9,4		учрежд.			
	4	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	5	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	6	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	7	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	8	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	9	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	10	кабинет	9,5	9,5		учрежд.			
	11	кабинет	11,0	11,0		учрежд.			
	12	коридор	6,3		6,3	учрежд.			
	13	клетка лестнич	29,8		29,8	учрежд.			
	14	уборная	15,4		15,4	учрежд.			
	15	умывальная	3,9		3,9	учрежд.			
	16	кабинет	160,0	160,0		учрежд.			
	17	вестибюль	37,6		37,6	учрежд.			
	18	кабинет	15,9	15,9		учрежд.			
	19	кабинет	14,3	14,3		учрежд.			
	20	кабинет	74,5	74,5		учрежд.			
	21	коридор	112,6		112,6	учрежд.			
	22	кладовая	3,0		3,0	учрежд.			
	23	кабинет	183,9	183,9		учрежд.			
	24	кабинет	11,0	11,0		учрежд.			
	25	венткамера	5,5		5,5	учрежд.			
	26	уборная	10,4		10,4	учрежд.			
	27	умывальная	4,4		4,4	учрежд.			
	28	клетка лестнич	19,8		19,8	учрежд.			
Итого по помещению			813,3	555,8	257,5				
---Нежилые помещения всего			813,3	555,8	257,5				
в т.ч. Учрежденческие			813,3	555,8	257,5				

② Юго-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

01 40 08 0105073

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

Помещение N XXII Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.04.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
7	1	коридор	8,8		8,8	учрежд.			394
	2	кабинет	11,6	11,6		учрежд.			
	3	кабинет	9,3	9,3		учрежд.			
	4	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	5	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	6	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	7	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	8	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	9	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	10	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	11	кабинет	11,5	11,5		учрежд.			
	12	коридор	6,3		6,3	учрежд.			
	13	клетка лестнич	29,5		29,5	учрежд.			
	14	уборная	15,2		15,2	учрежд.			
	15	умывальная	4,0		4,0	учрежд.			
	16	кабинет	28,2	28,2		учрежд.			
	17	кабинет	96,8	96,8		учрежд.			
	18	кабинет	144,2	144,2		учрежд.			
	19	вестибюль	37,5		37,5	учрежд.			
	20	коридор	111,2		111,2	учрежд.			
	21	кладовая	2,8		2,8	учрежд.			
	22	кабинет	176,9	176,9		учрежд.			
	23	кабинет	22,5	22,5		учрежд.			
	24	венткамера	4,1		4,1	учрежд.			
	25	уборная	9,2		9,2	учрежд.			
	26	умывальная	4,4		4,4	учрежд.			
	27	клетка лестнич	19,8		19,8	учрежд.			
Итого по помещению			818,2	565,4	252,8				
---Нежилые помещения всего			818,2	565,4	252,8				
в т.ч. Учрежденческие			818,2	565,4	252,8				

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

Помещение N XXIII Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 20.04.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
8	1	коридор	9,0		9,0	учрежд.			394
	2	кабинет	11,7	11,7		учрежд.			
	3	кабинет	18,2	18,2		учрежд.			
	4	тамбур	0,3		0,3	учрежд.			
	5	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	6	тамбур	0,3		0,3	учрежд.			
	7	кабинет	18,4	18,4		учрежд.			
	8	кабинет	9,3	9,3		учрежд.			
	9	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	10	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	11	кабинет	11,6	11,6		учрежд.			
	12	коридор	6,4		6,4	учрежд.			
	13	клетка лестнич	29,5		29,5	учрежд.			
	14	умывальная	3,5		3,5	учрежд.			
	15	уборная	16,0		16,0	учрежд.			
	16	кабинет	28,3	28,3		учрежд.			
	17	кабинет	96,7	96,7		учрежд.			
	18	кабинет	141,8	141,8		учрежд.			
	19	вестибюль	37,9		37,9	учрежд.			
	20	коридор	111,9		111,9	учрежд.			
	21	кладовая	3,0		3,0	учрежд.			
	22	кабинет	11,4	11,4		учрежд.			
	23	коридор	10,6		10,6	учрежд.			
	24	кабинет	8,6	8,6		учрежд.			
	25	кабинет	153,1	153,1		учрежд.			
	26	кабинет	7,2	7,2		учрежд.			
	27	венткамера	4,1		4,1	учрежд.			
	28	уборная	9,1		9,1	учрежд.			
	29	умывальная	5,1		5,1	учрежд.			
	30	клетка лестнич	19,8		19,8	учрежд.			
Итого по помещению			810,2	543,7	266,5				
---Нежилые помещения всего			810,2	543,7	266,5				
в т.ч. Учрежденческие			810,2	543,7	266,5				

По адресу: Авиамоторная ул., 10, кор.2

Помещение N XXIV Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 20.04.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
9	1	коридор	9,2		9,2	учрежд.			394
	2	кабинет	10,2	10,2		учрежд.			
	3	кабинет	23,8	23,8		учрежд.			
	4	тамбур	0,3		0,3	учрежд.			
	5	кабинет	22,2	22,2		учрежд.			
	6	тамбур	0,3		0,3	учрежд.			
	7	кабинет	21,4	21,4		учрежд.			
	8	тамбур	0,3		0,3	учрежд.			
	9	коридор	102,6		102,6	учрежд.			
	10	кабинет	12,4	12,4		учрежд.			
	11	коридор	5,9		5,9	учрежд.			
	12	клетка лестнич	29,5		29,5	учрежд.			
	13	кладовая	3,7		3,7	учрежд.			
	14	умывальная	5,2		5,2	учрежд.			
	15	уборная	13,7		13,7	учрежд.			
	16	кабинет	21,6	21,6		учрежд.			
	17	тамбур	0,2		0,2	учрежд.			
	18	приемная	16,9	16,9		учрежд.			
	19	кухня	4,3		4,3	учрежд.			
	20	санузел	4,6		4,6	учрежд.			
	21	тамбур	0,2		0,2	учрежд.			
	22	кабинет	27,1	27,1		учрежд.			
	23	кабинет	18,8	18,8		учрежд.			
	24	кабинет	43,8	43,8		учрежд.			
	25	тамбур	0,7		0,7	учрежд.			
	26	приемная	26,5	26,5		учрежд.			
	27	кабинет	9,8	9,8		учрежд.			
	28	пом.подсобное	7,3		7,3	учрежд.			
	29	зал актовый	74,6	74,6		учрежд.			
	30	электрощитовая	3,0		3,0	учрежд.			
	31	вестибюль	37,9		37,9	учрежд.			
	32	коридор	68,9		68,9	учрежд.			
	33	кабинет	28,9	28,9		учрежд.			
	34	тамбур	0,2		0,2	учрежд.			
	35	кабинет	46,0	46,0		учрежд.			
	36	кабинет	12,1	12,1		учрежд.			
	37	венткамера	4,8		4,8	учрежд.			
	38	комната охраны	12,4		12,4	учрежд.			
	39	кабинет	13,5	13,5		учрежд.			
	40	уборная	10,5		10,5	учрежд.			
	41	умывальная	2,4		2,4	учрежд.			
	42	клетка лестнич	19,7		19,7	учрежд.			
Итого по помещению			777,4	429,6	347,8				
---Нежилые помещения всего			777,4	429,6	347,8				
в т.ч. Учрежденческие			777,4	429,6	347,8				
Итого			3219,1	2094,5	1124,6				
---Нежилые помещения всего			3219,1	2094,5	1124,6				
в т.ч. Учрежденческие			3219,1	2094,5	1124,6				

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-04-032423
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Авиамоторная, вл 10, корпус 2.
Площадь:	1733 +/- 14
Кадастровая стоимость, руб.:	86640485.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:04:0001005:1016, 77:04:0001005:1018, 77:00:0000000:70488, 77:04:0000000:6405, 77:04:0001006:4496
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:04:0001005:47
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации помещений в здании под административные цели
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00917ЩДС1611А023805597Н1Е2579Щ1Г859
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00917ЩДС1611А023805597Н1Е2579Щ1Г859
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77
	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.12.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении сервитута на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77 от 13.08.2020 № 25874 выдан: Департамент городского имущества города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 31.10.2023 № 89210 выдан: Департамент городского имущества города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 31.10.2023 № 89213 выдан: Департамент городского имущества города Москвы.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00917ADC1811A023B0159781E2579AE1B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	26.05.2023 09:49:48
	номер государственной регистрации:	77:04:0001005:77-77/060/2023-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.05.2023 по 13.02.2032
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кредитные системы", ИНН: 7719443075
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-04-032423 от 18.01.2007, № М-04-032423, выдан 18.05.2023, дата государственной регистрации: 26.05.2023, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:77-77/060/2023-6 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.01.2007 №М-04-032423, № М-04-032423, выдан 06.06.2024, дата государственной регистрации: 20.06.2024, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:77-77/060/2024-7
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00917ADC1811A023B0159781E2579AE1B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	27.10.2020 16:36:19
		номер государственной регистрации:	77:04:0001005:77-77/051/2020-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 13.02.2032
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 18.01.2007 №М-04-032423, № М-04-032423, выдан 09.10.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	01.11.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-04/122/2013-367

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910DB2C1611A023B0359781E2579B1F859
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.2013 С даты государственной регистрации до 13.02.2032
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Прококсим-Импорт", ИНН: 7730607859
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 04.10.2013 к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-04-032423, выдан 18.01.2007, дата государственной регистрации: 01.11.2013, номер государственной регистрации: 77-77-04/122/2013-367 Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-04-032423, выдан 18.01.2007, дата государственной регистрации: 02.04.2007, номер государственной регистрации: 77-77-14/003/2007-155 Распоряжение префекта ЮВАО г. Москвы, № 2720, выдан 20.12.2006
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.05.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-14/017/2012-732
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.09.2008 С даты государственной регистрации до 13.02.2032
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АТЛАНТ", ИНН: 5027109893

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910DB2C1611A023B0359781E2579B1F859
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392

Кадастровый номер: 77:04:0001005:77

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 19.04.2012 к соглашению о вступлении от 11.07.2008 в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-04-032423, выдан 18.01.2007, дата государственной регистрации: 25.05.2012, номер государственной регистрации: 77-77-14/017/2012-732
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	02.04.2007 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-14/003/2007-155
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.04.2007 С даты государственной регистрации до 13.02.2032
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Корпорация ТЭН", ИНН: 7703175543
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-04-032423, выдан 18.01.2007, дата государственной регистрации: 02.04.2007, номер государственной регистрации: 77-77-14/003/2007-155 Распоряжение префекта ЮВАО г. Москвы, № 2720, выдан 20.12.2006

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00691ADC1A1A023B0-1597FH1257F4B1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392

Кадастровый номер: 77:04:0001005:77

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5		Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6		Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7		Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8		Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11		Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00691ADC1A1A023B0-1597FH1257F4B1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00970DB2C1611A023B05978E2579B1E859 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

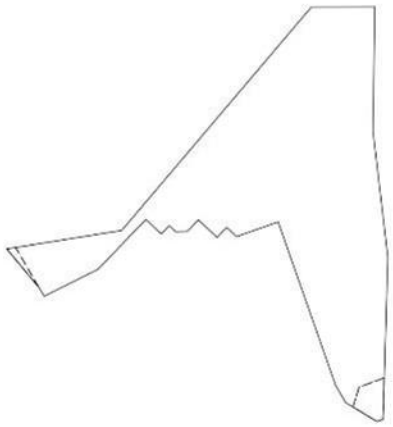
Раздел 3 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00970DB2C1611A023B05978E2579B1E859 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участкой	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участкой
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	313°42.0'	4.68	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	223°35.8'	2.89	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	268°42.2'	2.21	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	313°26.3'	1.56	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	223°39.0'	2.1	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	313°44.2'	3.85	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	223°48.1'	12.51	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	243°28.9'	10.95	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	328°7.2'	1.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	320°4.9'	9.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	80°51.8'	21.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	40°23.2'	53.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	89°51.1'	11.54	данные отсутствуют	77:04:0001005:48	адрес отсутствует
14	1.1.14	1.1.15	180°53.5'	22.49	данные отсутствуют	77:04:0001005:80	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	173°17.8'	23.13	данные отсутствуют	77:04:0001005:80	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	181°43.1'	29.35	данные отсутствуют	77:04:0001005:80	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	250°18.8'	1.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	301°9.4'	6.65	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
19	1.1.18	1.1.18			данные отсутствуют	77:04:0001005:63(1)	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.20	329°35.0'	3.59	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
21	1.1.20	1.1.21	340°35.1'	31.44	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
22	1.1.21	1.1.22	250°34.3'	8.03	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00693DBDC1b1A023d0-1597f1b25798d1f859
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.22	1.1.23	313°40.1'	2.43	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует
24	1.1.23	1.1.1	223°44.0'	2.56	данные отсутствуют	77:04:0001005:1005	адрес отсутствует

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00693DBDC1b1A023d0-1597f1b25798d1f859
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9718.5	13573.9	-	-
2	9720.35	13575.67	-	-
3	9718.67	13577.43	-	-
4	9721.34	13585	-	-
5	9691.69	13595.45	-	-
6	9688.59	13597.27	-	-
7	9685.15	13602.96	-	-
8	9685.54	13604.05	-	-
9	9714.88	13604.93	-	-
10	9737.85	13602.23	-	-
11	9760.34	13602.58	-	-
12	9760.31	13591.04	-	-
13	9719.8	13556.58	-	-
14	9716.44	13535.69	-	-
15	9709.52	13541.48	-	-
16	9707.88	13542.5	-	-
17	9712.77	13552.3	-	-
18	9721.8	13560.96	-	-
19	9719.14	13563.74	-	-
20	9720.66	13565.19	-	-
21	9719.59	13566.32	-	-
22	9719.64	13568.53	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0097ffd8c1b1a023805597fe25794d1b59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

1	2	3	4	5
23	9721.73	13570.52	-	-
1	9718.5	13573.9	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0097ffd8c1b1a023805597fe25794d1b59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:04:0001005:77/4	



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670DB3C1611A023B6359781E2579B1E1B59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:04:0001005:77/5	



Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

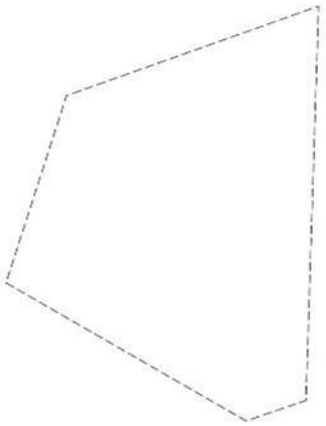
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670DB3C1611A023B6359781E2579B1E1B59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 77:04:0001005:77/6



Масштаб 1:80	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910DB2C1611A023B0597B1E2579DE1B59
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 18

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
77:04:0001005:77/4	37	77:04-6.393
77:04:0001005:77/5	6	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 31.10.2023 № 89210 выдан: Департамент городского имущества города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Сервитут на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77 для обеспечения строительства объекта «Технологическая часть ТПУ на станции метро «Авиамоторная» в целях реализации (размещения) объекта регионального значения. Срок действия два года. Обладатель АО «Мосинжпроект» (почтовый адрес: 101000, г. Москва, пер. Сверчков, д. 4/1, ОГРН: 1107746614436, ИНН: 7701885820). ГУП «Московский метрополитен» (почтовый адрес: 129110, г. Москва, пр-кт Мира, д. 41, стр. 2, ОГРН: 1027700096280, ИНН: 7702038150); Реестровый номер границы: 77:04-6.901; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Сервитут на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77; Тип зоны: Иная зона; Номер: 04/01/12256
77:04:0001005:77/6	30	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 31.10.2023 № 89213 выдан: Департамент городского имущества города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Сервитут на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77 для обеспечения строительства объекта «Технологическая часть ТПУ на станции метро «Авиамоторная». Срок действия два года. Обладатель АО «Мосинжпроект» (почтовый адрес: 101000, г. Москва, пер. Сверчков, д. 4/1, ОГРН: 1107746614436, ИНН: 7701885820). ГУП «Московский метрополитен» (почтовый адрес: 129110, г. Москва, пр-кт Мира, д. 41, стр. 2, ОГРН: 1027700096280, ИНН: 7702038150); Реестровый номер границы: 77:04-6.909; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Сервитут на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77; Тип зоны: Иная зона; Номер: 04/01/06471
3	данные отсутствуют	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении сервитута на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77 от 13.08.2020 № 25874 выдан: Департамент городского имущества города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Сервитут на земельный участок с кадастровым

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00910DB2C1611A023B0597B1E2579DE1B59
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

		номером 77:04:0001005:77 для обеспечения строительства линейного объекта «Технологическая часть транспортно-пересадочного узла на станции метро «Авиамоторная» в целях реализации (размещения) объектов регионального назначения. Срок действия два года. Обладатель АО «Мосинжпроект» (почтовый адрес: 101000, г. Москва, пер. Сверчков, д. 4/1, ОГРН: 1107746614436, ИНН: 7701885820). ГУП «Московский метрополитен» (почтовый адрес: 129110, г. Москва, пр-кт Мира, д. 41, стр. 2, ОГРН: 1027700096280, ИНН: 7702038150); Реестровый номер границы: 77:04-6.393; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Сервитут на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001005:77; Тип зоны: Зона публичного сервитута; Номер: 04/01/06471

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00693DBDC1631A023B0-1597FH1257F9AD1B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 20

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 77:04:0001005:77/4 Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9709.52	13541.48	-	-
2	9716.44	13535.69	-	-
3	9716.7	13537.3	-	-
1	9709.52	13541.48	-	-
1	9693.08	13604.28	-	-
2	9685.54	13604.05	-	-
3	9685.15	13602.96	-	-
4	9687.79	13598.6	-	-
5	9691.37	13599.7	-	-
1	9693.08	13604.28	-	-

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00693DBDC1631A023B0-1597FH1257F9AD1B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 77:04:0001005:77/5 Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9709.52	13541.48	-	-
2	9716.44	13535.69	-	-
3	9716.7	13537.3	-	-
4	9709.52	13541.48	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DB2C1611A023B63597FE2579BE1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288720392			
Кадастровый номер:	77:04:0001005:77		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 77:04:0001005:77/6 Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9687.79	13598.6	-	-
2	9691.37	13599.7	-	-
3	9693.08	13604.28	-	-
4	9685.54	13604.05	-	-
5	9685.15	13602.96	-	-
6	9687.79	13598.6	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DB2C1611A023B63597FE2579BE1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2024, поступившего на рассмотрение 28.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1890/11; Условный номер 77-77-12/009/2006-783
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2, помещение 1/6
Площадь:	3219.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6, Этаж № 7, Этаж № 9, Этаж № 8
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	301356529.37
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001005:1018
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 20.04.2007

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00691ADC1A1A023B0-1597FH1257F9AE1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	МАКАРОВА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00691ADC1A1A023B0-1597FH1257F9AE1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001005:5456-77/003/2019-9 28.10.2019 23:50:18
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		28.10.2019 23:51:13
		номер государственной регистрации:		77:04:0001005:5456-77/003/2019-10
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.02.2014 по 01.11.2028 01.11.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Капитальный", ИНН: 7722563196
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910DB2C1611A023B05597FE2579DE1B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456

			Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	21.09.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-04/100/2012-763
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.09.2012 с момента государственной регистрации сроком на 15 лет

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910DB2C1611A023B05597FE2579DE1B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 21.09.2012, номер государственной регистрации: 77-77-04/100/2012-763 Дополнительное соглашение №1 от "03" сентября 2012 года к Договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, № 6, выдан 21.03.2017, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/011/2017-1 Дополнительное соглашение №7 от 28.10.2018 к договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012, № 8, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 05.03.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2020-11
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00693DB3C1A023B0-1597FH25798B1B59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:5456

7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

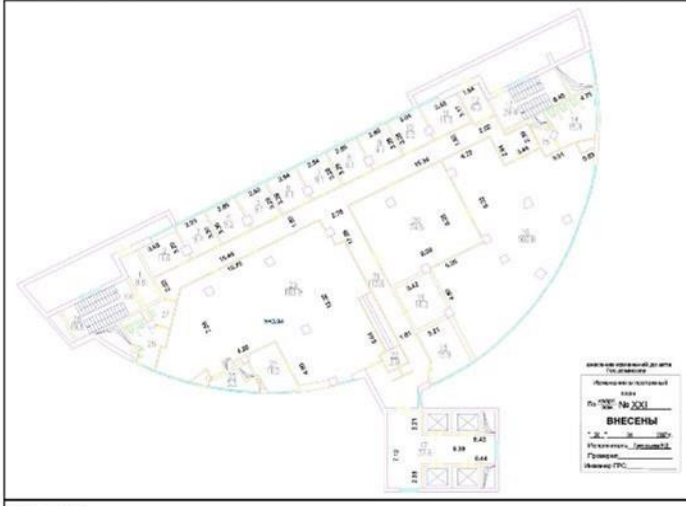
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00693DB3C1A023B0-1597FH25798B1B59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696			
Кадастровый номер: 77:04:0001005:5456	Номер этажа (этажей): 6		



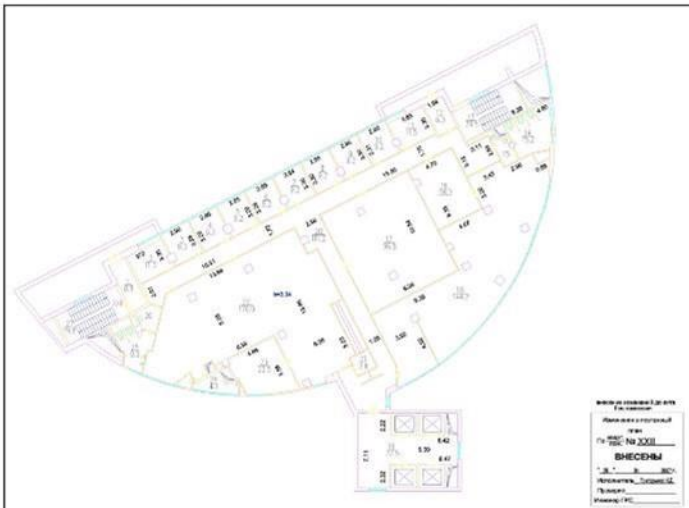
Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00971ЩЖ1A023B0597FH2579H1B59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696			
Кадастровый номер: 77:04:0001005:5456	Номер этажа (этажей): 7		



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00971ЩЖ1A023B0597FH2579H1B59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696			
Кадастровый номер: 77:04:0001005:5456	Номер этажа (этажей): 9		

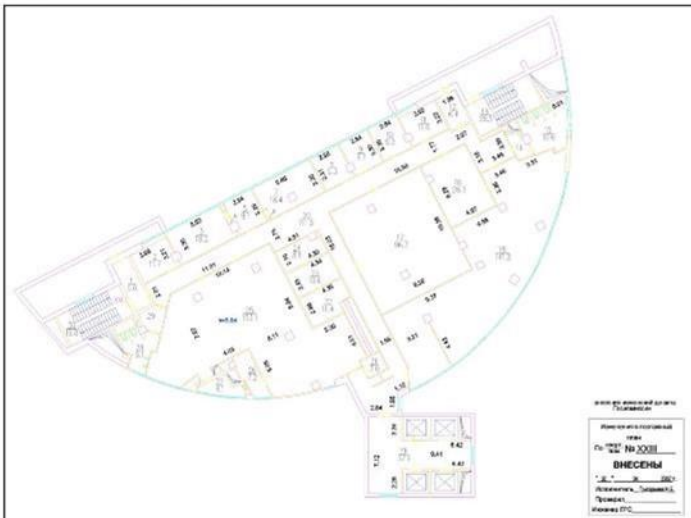


Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00693DBDC1A023d0-1597FH2579ABJ1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 10

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
28.11.2024г. № КУВИ-001/2024-288697696			
Кадастровый номер: 77:04:0001005:5456	Номер этажа (этажей): 8		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00693DBDC1A023d0-1597FH2579ABJ1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8771

Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, м2:	813.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001005:1018
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8771

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Орлов Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", 7722563196

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8771

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001005:8771-77/051/2025-1 25.09.2025 18:12:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		25.09.2025 19:41:54
		номер государственной регистрации:		77:04:0001005:8771-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.02.2014 по 01.11.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018 Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8771

				Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-7, выдан 28.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-8, выдан 20.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-9, выдан 16.09.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-10, выдан 10.11.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-11, выдан 07.12.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.			
Кадастровый номер:			77:04:0001005:8771
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.09.2025 18:12:20
		номер государственной регистрации:	77:04:0001005:8771-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.09.2012 с момента государственной регистрации сроком на 15 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 21.09.2012, номер государственной регистрации: 77-77-04/100/2012-763 Дополнительное соглашение №1 от "03" сентября 2012 года к Договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, № 6, выдан 21.03.2017, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/011/2017-1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.			
Кадастровый номер:			77:04:0001005:8771
			Дополнительное соглашение №7 от 28.10.2018 к договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012, № 8, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 05.03.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2020-11
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8771

10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер: 77:04:0001005:8771	Номер этажа (этажей): 6



Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г:	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8772

Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, м2:	818.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001005:1018
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г:	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8772

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Орлов Сергей Владимирович (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", 7722563196

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8772

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001005:8772-77/051/2025-1 25.09.2025 18:12:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		25.09.2025 19:41:05
		номер государственной регистрации:		77:04:0001005:8772-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.02.2014 по 01.11.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018 Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8772

				Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-7, выдан 28.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-8, выдан 20.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-9, выдан 16.09.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-10, выдан 10.11.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-11, выдан 07.12.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.			
Кадастровый номер:			77:04:0001005:8772
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.09.2025 18:12:20
		номер государственной регистрации:	77:04:0001005:8772-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.09.2012 с момента государственной регистрации сроком на 15 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 21.09.2012, номер государственной регистрации: 77-77-04/100/2012-763 Дополнительное соглашение №1 от "03" сентября 2012 года к Договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, № 6, выдан 21.03.2017, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/011/2017-1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.			
Кадастровый номер:			77:04:0001005:8772
			Дополнительное соглашение №7 от 28.10.2018 к договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012, № 8, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 05.03.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2020-11
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8772

10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

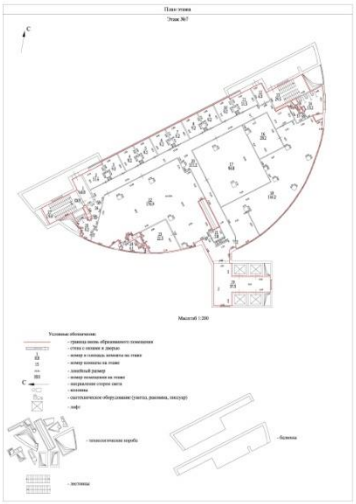
Раздел 5 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер: 77:04:0001005:8772	Номер этажа (этажей): 7



Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8773

Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, м2:	810.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001005:1018
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8773

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Орлов Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", 7722563196

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8773

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001005:8773-77/051/2025-1 25.09.2025 18:12:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		25.09.2025 19:40:20
		номер государственной регистрации:		77:04:0001005:8773-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.02.2014 по 01.11.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8773

				Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-7, выдан 28.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-8, выдан 20.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-9, выдан 16.09.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-10, выдан 10.11.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-11, выдан 07.12.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.			
Кадастровый номер:			77:04:0001005:8773
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.09.2025 18:12:20
		номер государственной регистрации:	77:04:0001005:8773-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.09.2012 с момента государственной регистрации сроком на 15 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 21.09.2012, номер государственной регистрации: 77-77-04/100/2012-763 Дополнительное соглашение №1 от "03" сентября 2012 года к Договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, № 6, выдан 21.03.2017, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/011/2017-1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.			
Кадастровый номер:			77:04:0001005:8773
			Дополнительное соглашение №7 от 28.10.2018 к договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012, № 8, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 05.03.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2020-11
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8773

10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

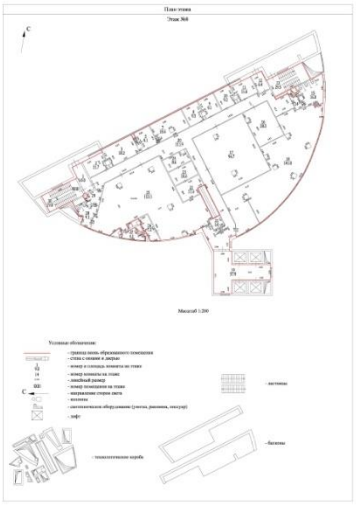
Раздел 5 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер: 77:04:0001005:8773	Номер этажа (этажей): 8



Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8774

Номер кадастрового квартала:	77:04:0001005
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, м2:	777.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001005:1018
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8774

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Орлов Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", 7722563196

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8774

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Капитальный", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001005:8774-77/051/2025-1 25.09.2025 18:12:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		25.09.2025 19:32:44
		номер государственной регистрации:		77:04:0001005:8774-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.02.2014 по 01.11.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-6, выдан 11.04.2019 Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-4, выдан 16.03.2017 Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-5, выдан 15.11.2018

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8774

				Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 3, выдан 06.12.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-2, выдан 29.09.2015 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-1, выдан 16.05.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729, выдан 04.02.2014 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-8, выдан 20.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-9, выдан 16.09.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-10, выдан 10.11.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-11, выдан 07.12.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный", зарегистрированные Банком России, № 2729-7, выдан 28.01.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.

Кадастровый номер:			77:04:0001005:8774
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.09.2025 18:12:20
		номер государственной регистрации:	77:04:0001005:8774-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.09.2012 с момента государственной регистрации сроком на 15 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 21.09.2012, номер государственной регистрации: 77-77-04/100/2012-763 Дополнительное соглашение №1 от "03" сентября 2012 года к Договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений от 24.07.2012 №7144, № 6, выдан 21.03.2017, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/011/2017-1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.

Кадастровый номер:			77:04:0001005:8774
			Дополнительное соглашение №7 от 28.10.2018 к договору аренды нежилых помещений, № 7144, выдан 24.07.2012, дата государственной регистрации: 14.02.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2019-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №7144 от 24.07.2012, № 8, выдан 25.12.2019, дата государственной регистрации: 05.03.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0001005:5456-77/003/2020-11
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер:	77:04:0001005:8774

10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Раздел 5 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

26.09.2025г.	
Кадастровый номер: 77:04:0001005:8774	Номер этажа (этажей): 9



Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Исх. № 465/11
От «18» декабря 2025

Первому заместителю директора
Административно-хозяйственного управления
– филиала ОАО «Российские железные дороги»
В. Н. Кучерову

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИНДЕКСАЦИИ

Уважаемый Вячеслав Николаевич!

Между АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Капитальный» (далее – Арендодатель) и ОАО «Российские железные дороги» (далее – Арендатор) заключен Договор № 7144 от 24 июля 2012 г. (далее – Договор аренды) аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная д. 10, корп. 2.

В соответствии с пунктом 3.1.5 Договора аренды в редакции Дополнительного соглашения № 6 от 21.03.2017 г., настоящим уведомляем Вас об увеличении с «01» февраля 2026 года постоянной части арендной платы по сравнению с арендной платой предыдущего года, включающей НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п.3 ст. 164 НК РФ), на величину индекса потребительских цен, опубликованного на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации (ссылка на страницу сайта:

https://economy.gov.ru/material/file/download/fe7cf2ca15acddf423c480dc15381fad/O_tekuchey_tsenovoy_situatsii_10_dekabrya_2025_goda.pdf,

а именно на 6,34 % (шесть целых тридцать четыре сотых процента).

Благодарим за конструктивное сотрудничество и своевременное выполнение договорных обязательств и надеемся на дальнейшее успешное и оперативное взаимодействие между нашими компаниями.

Руководитель департамента управления активами фондов недвижимости – директор по управлению активами АО УК «РВМ Капитал» **Е.А. Шмурнов**

Исп. А.С.Колесникова
тел.: +7 (495) 660-70-30, доб. 475

АО УК «РВМ Капитал»,
ул. Маши Порываевой, д. 34, пом. 1/1
Москва, Россия, 107078,
телефон +7 495 660 7030,факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Получить сведения об АО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу АО УК «РВМ Капитал»: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, помещение 1/1, тел: +7 (495) 660-70-30; адрес страницы в сети Интернет: www.rwminvest.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ.

Исх. № б/н
От «25» сентября 2026

АО «НЭО-Центр»

Справка

АО УК «РВМ Капитал» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00798, выдана ФСФР России 15 марта 2011 года) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Капитальный» (далее – Фонд; правила доверительного управления зарегистрированы Службой Банка России по финансовым рынкам «04» февраля 2014 года за № 2729), настоящим письмом сообщает следующее.

По состоянию на 25.09.2026 г. на помещения, входящие в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", расположенные по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, зарегистрирован долгосрочный договор аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим данную информацию не раскрывать в Отчетах об оценке.

Ниже приведена информация о величине платежей, получаемых от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", по заключенному договору аренды:

Таблица 1. Реестр договоров аренды

Помещение	Площадь, кв. м / количество машино-мест	Ставка АП договора на период 25.09.2026-23.07.2027 г., с учетом эксплуатационных платежей		ВЫРУЧКА за период 25.09.2026-23.07.2027 г., руб./год с учетом эксплуатационных расходов (без НДС)
		руб./кв. м/год (без НДС)	руб./м-м/год (без НДС)	
6, 7, 8, 9 этажи	3 219,10	38 238,76	—	101 847 956

Согласно договору аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, арендная ставка включает в себя:

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, помещ. 1/1
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

- 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 дорого, проездов, проходов, расположенных на прилегающей к Зданию территории;
- услуги по уборке, хранению, утилизации и вывозу мусора и отходов, организация мест складирования мусора и отходов (снега), поддержание их в аккуратном состоянии, за исключением мест складирования мусора и отходов, обслуживающих исключительно Помещения;
- предоставление услуг, касающихся общего управления, администрирования, безопасности, содержания и охраны Здания и прилегающей территории;
- расходы на техническое обслуживание, аварийные работы и ремонт лифтов;
- расходы на обслуживание ТП;
- расходы на обслуживание узла учетной тепловой энергии;
- функционирование в Помещениях систем холодного и горячего водоснабжения, энергоснабжения, водоотведения и отопления, арматуру и сантехническое оборудование.

Коммунальные платежи городским службам в арендную плату не входят и оплачиваются арендатором отдельно.

В таблице ниже представлены фактические затраты по объекту.

Таблица 2. Расходы по нежилым помещениям, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, тыс. руб.

Статья	3Q 2024	4Q 2024	1Q 2025	2Q 2025	3Q 2025	4Q 2025	1Q 2026	2Q 2026
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	**-3 313**	**-3 955**	**-4 356**	**-3 426**	**-4 536**	**-4 756**	**-5 886**	**-4 603**
Эксплуатационные расходы (facility management)	**-1 788**	**-962**	**-1 879**	**-1 423**	**-966**	**-2 587**	**-2 089**	**-1 412**
Фиксированная часть	0	0	0	0				
Расходы на инженерное и техническое обслуживание	-1 788	-962	-1 879	-1 423	-966	-2 587	-2 089	-1 412
Расходы на коммунальные услуги	**-10**	**-1 456**	**-790**	**-480**	**-1 755**	**-1 011**	**-2 382**	**-1 920**
Прямые затраты	**-1 515**	**-1 537**	**-1 687**	**-1 523**	**-1 815**	**-1 158**	**-1 414**	**-1 271**
Налог на имущество	-1 507	-1 507	-1 507	-1 507	-1 507	-1 137	-1 237	-1 237
Земельный налог / аренда земли	-9	-30	-31	-16	-44	-21	-20	-34
Страхование	0	0	-149	0			-157	
Прочие расходы	0	0	0	0	-264			
ЗАТРАТЫ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА (МОДЕРНИЗАЦИЯ)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Итого расходов	**-3 313**	**-3 955**	**-4 356**	**-3 426**	**-4 536**	**-4 756**	**-5 886**	**-4 603**

Заместитель Генерального директора – Финансовый директор **А.В. Володарский**

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, помещ. 1/1
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

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

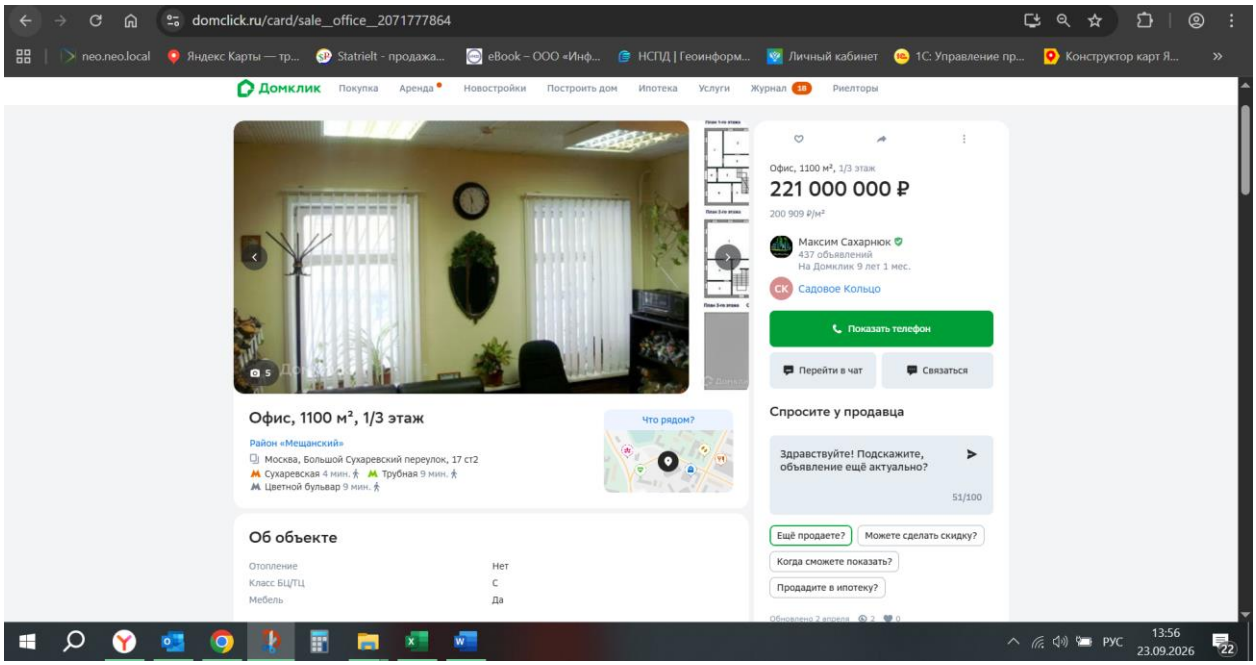
Исполнитель:

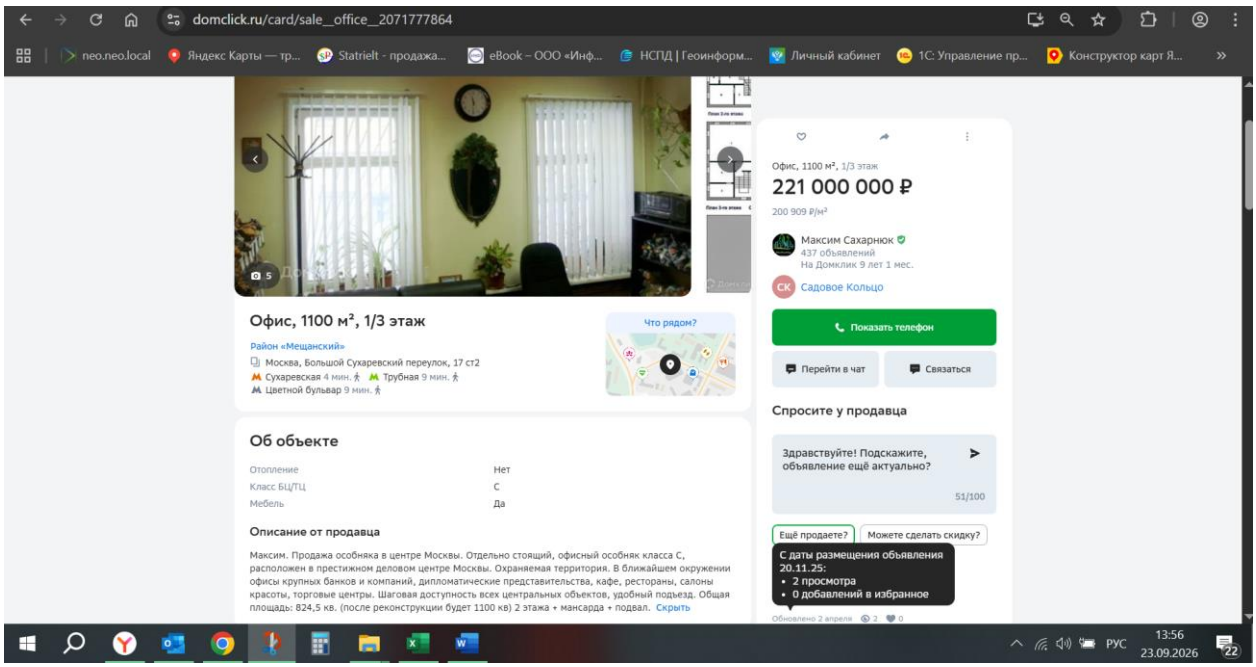
АО "НЭО Центр"

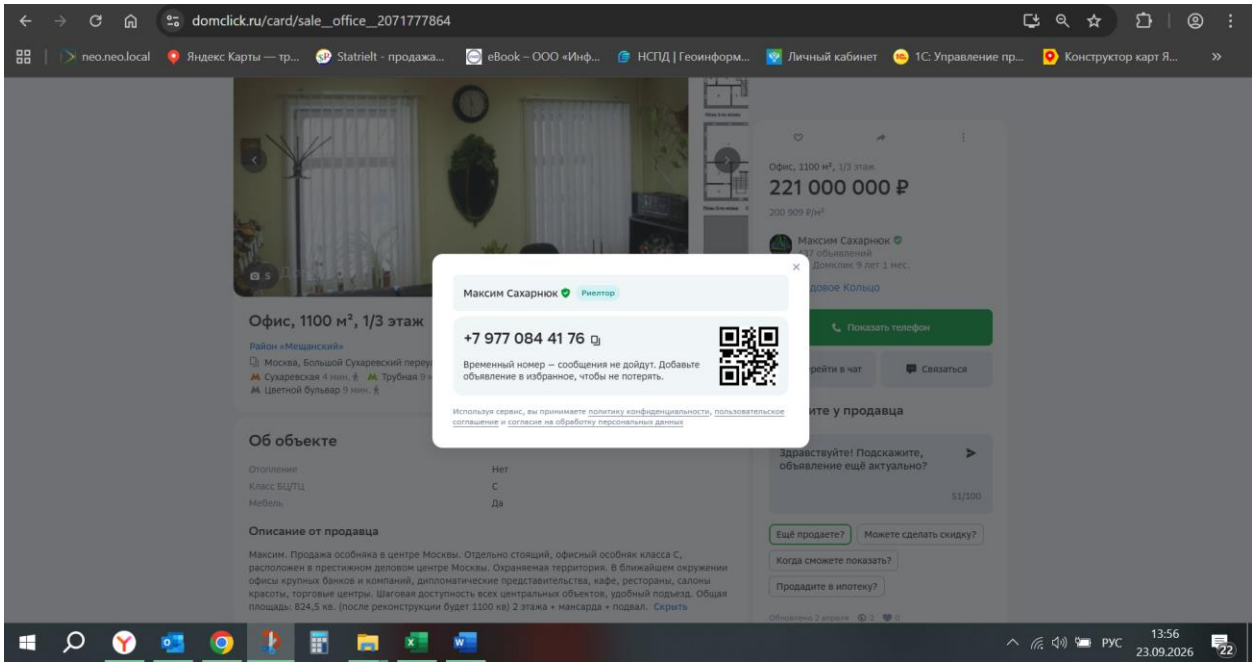
Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

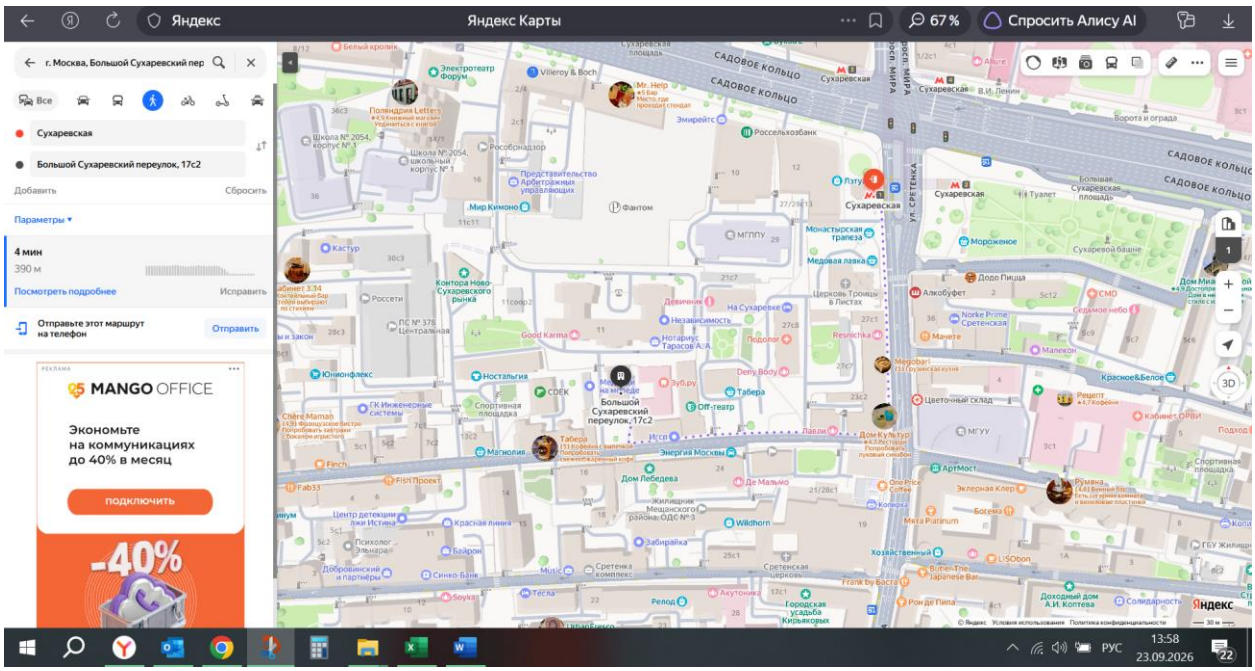
Аналог №1

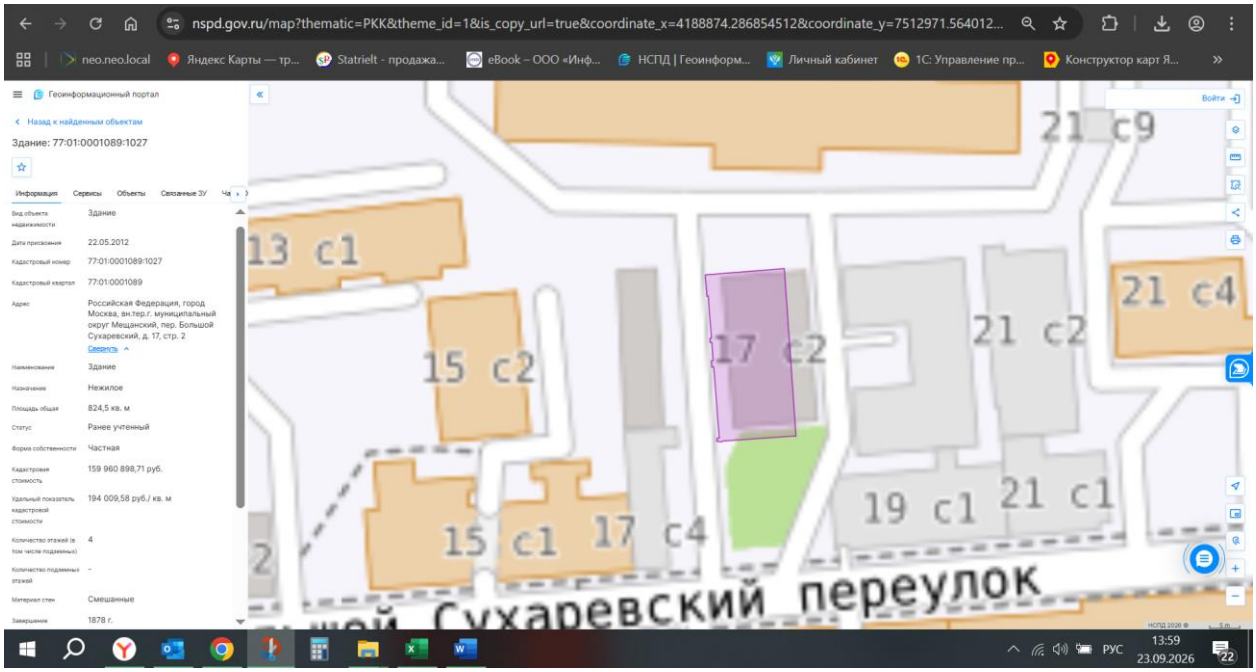
Информационный портал "Домклик", https://domclick.ru/card/sale__office__2071777864, т. +7 977 084-41-76

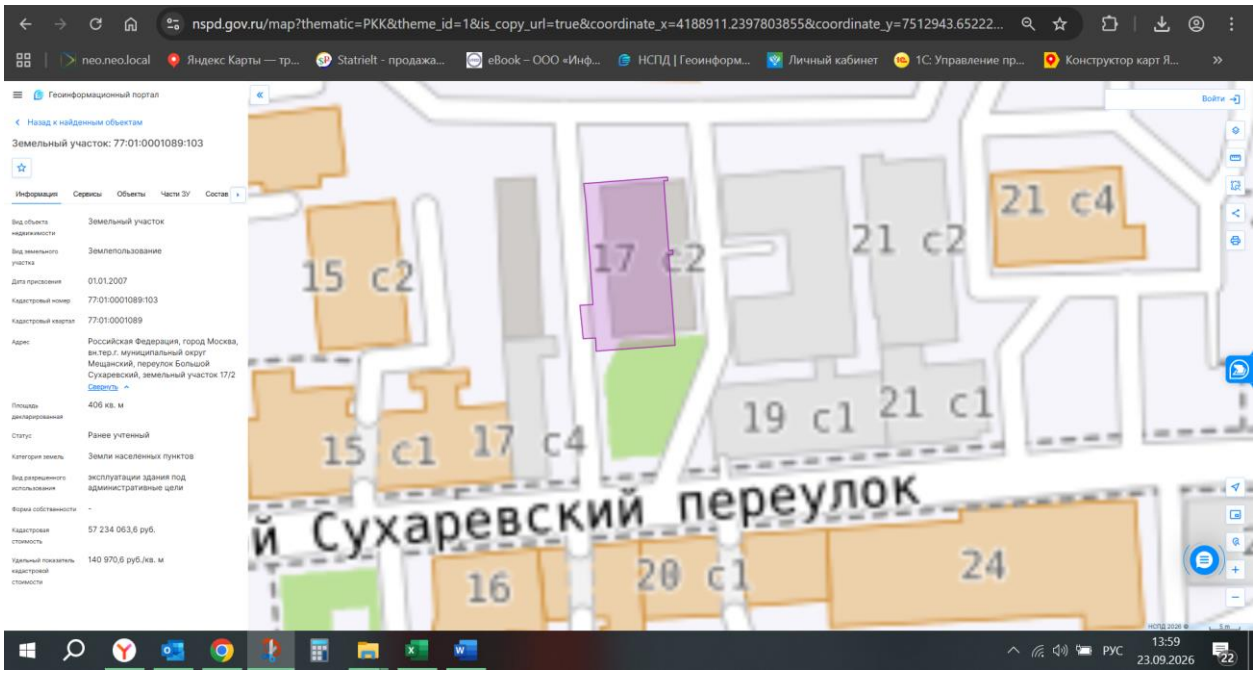


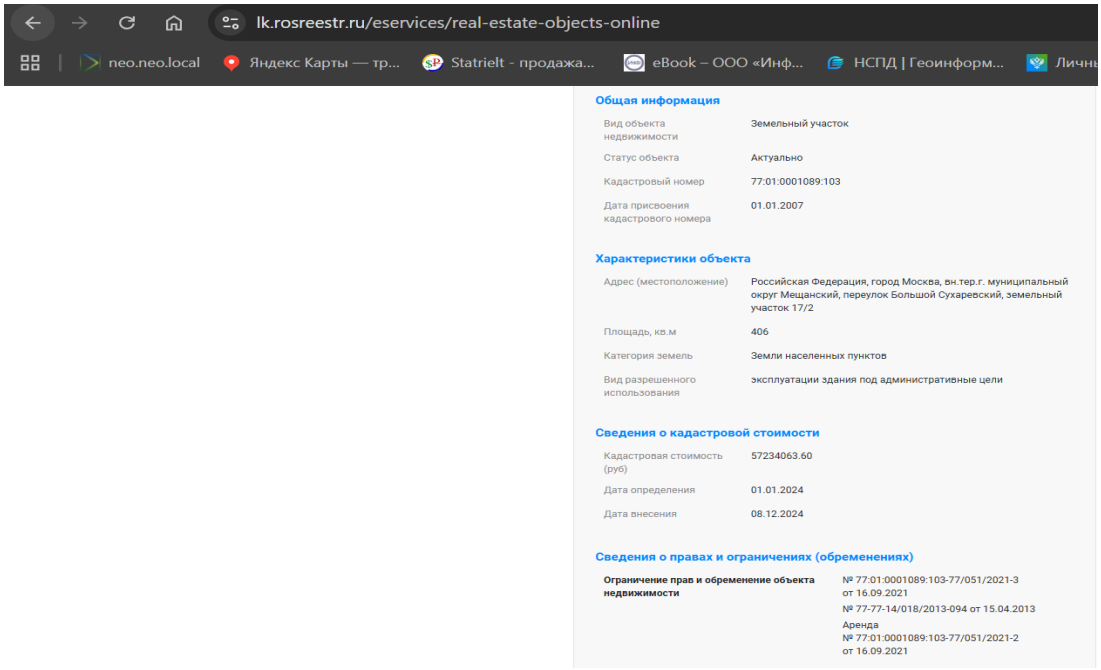



domclick.ru/card/sale_office_2071777864
Офис, 1100 м², 1/3 этаж
221 000 000 ₽
Максим Сахарнюк
Риелтор
+7 977 084 41 76
Временный номер — сообщения не дойдут. Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять.
Показать телефон
Связаться
Об объекте
Описание от продавца
Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?
Ещё продаете?
Можете сделать скидку?
Когда сможете показать?
Продадите в ипотеку?
РУС
13:56
23.09.2026

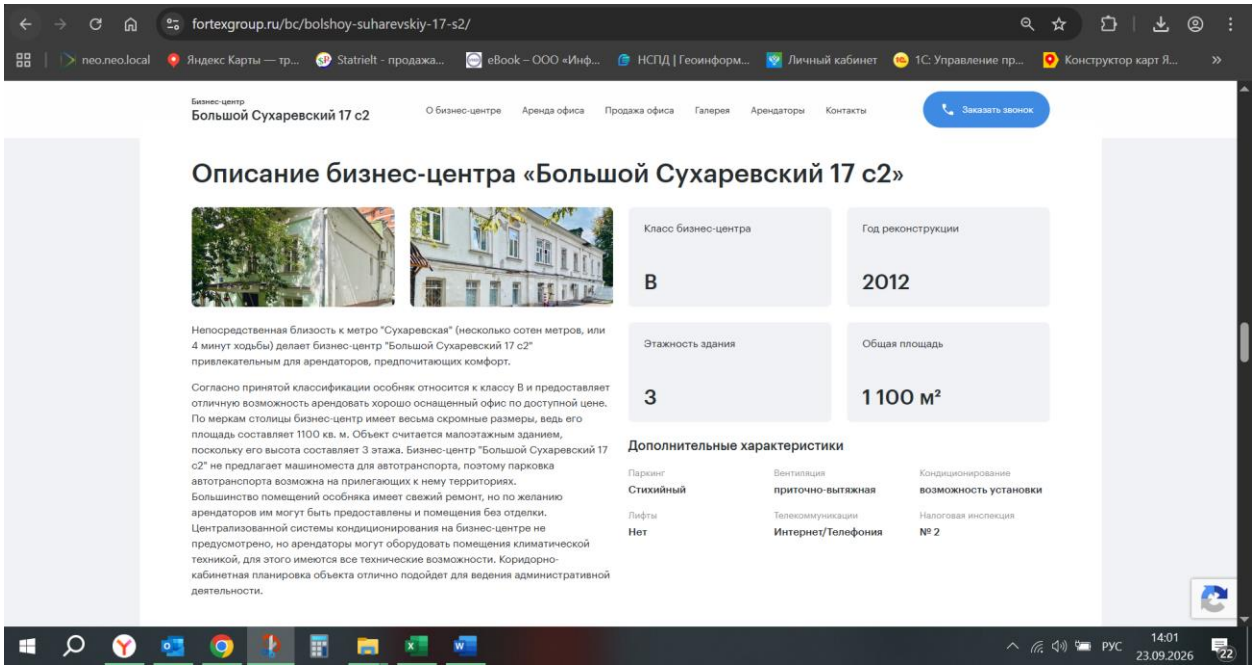

Яндекс
Яндекс Карты
67 %
Спросить Алису AI
г. Москва, Большой Сухаревский пер
Сухаревская
Большой Сухаревский переулок, 17с2
Добавить
Сбросить
Параметры
4 мин
390 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
MANGO OFFICE
Экономьте на коммуникациях до 40% в месяц
ПОДКЛЮЧИТЬ
-40%
РУС
13:58
23.09.2026


nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=4188874.286854512&coordinate_y=7512971.564012...
Геоинформационный портал
Назад к найденным объектам
Здание: 77:01:0001089:1027
Информация
Сервисы
Объекты
Здание
22.05.2012
77:01:0001089:1027
77:01:0001089
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пер. Большой Сухаревский, д. 17, стр. 2
Здание
Нежилое
824,5 кв. м
Ранее учтенный
Частная
159 960 898,71 руб.
194 009,58 руб./ кв. м
4
Смешанные
1878 г.
13 с1
15 с2
17 с2
21 с9
21 с4
21 с2
19 с1
21 с1
15 с1
17 с4
Сухаревский переулок
Войти
РУС
13:59
23.09.2026

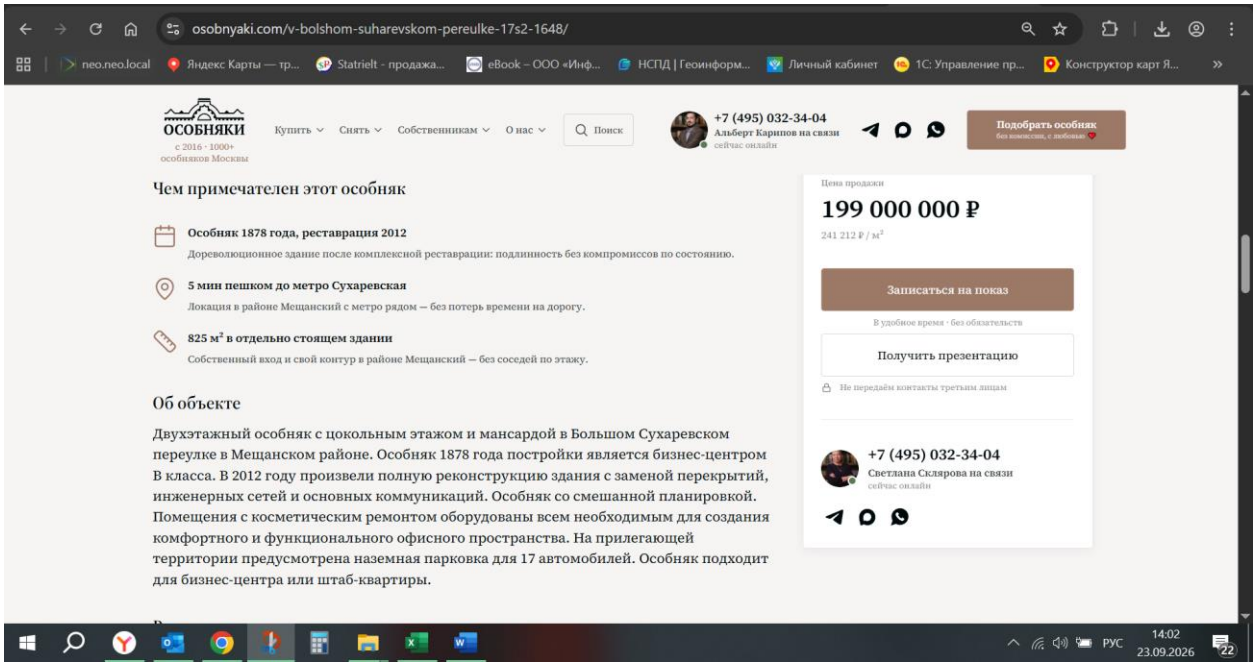

nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=4188911.2397803855&coordinate_y=7512943.65222...
Геоинформационный портал
Назад к найденным объектам
Земельный участок: 77:01:0001089:103
Информация
Сервисы
Объекты
Земельный участок
Землепользование
01.01.2007
77:01:0001089:103
77:01:0001089
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, переулок Большой Сухаревский, земельный участок 17/2
406 кв. м
Ранее учтенный
Земли населенных пунктов
эксплуатации здания под административные цели
57 234 063,6 руб.
140 970,6 руб./кв. м
15 с2
17 с2
21 с4
21 с2
19 с1
21 с1
15 с1
17 с4
Сухаревский переулок
16
20 с1
24
Войти
РУС
13:59
23.09.2026



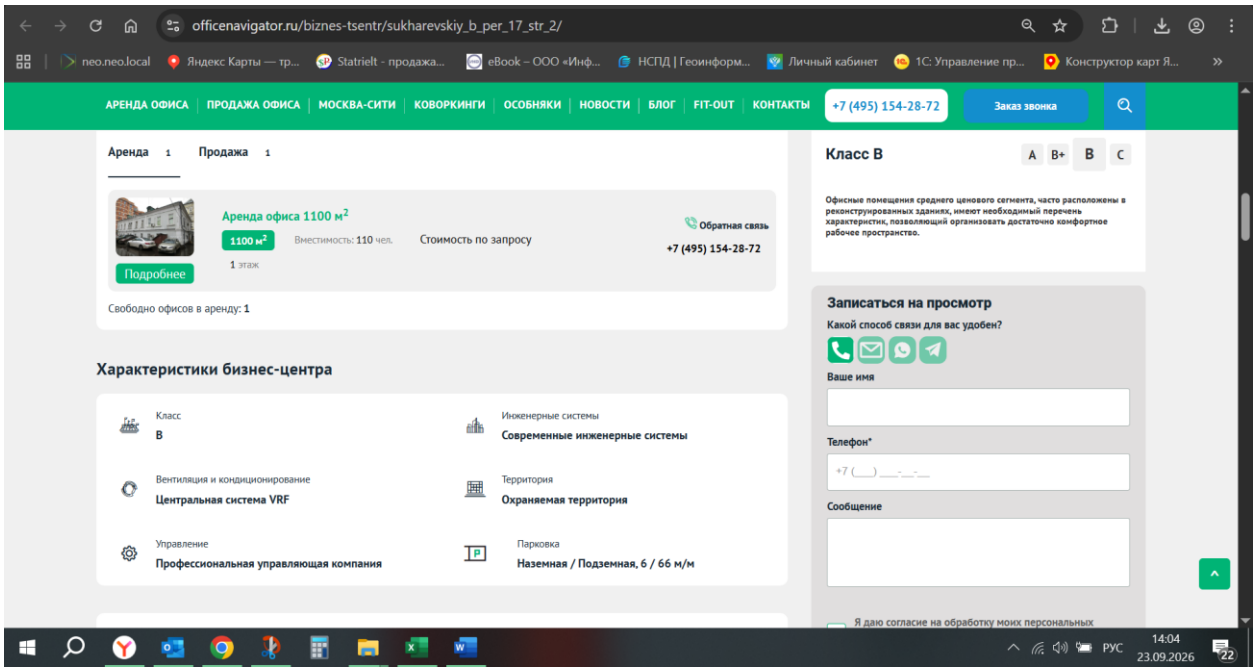
Дополнительный источник информации (https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-suharevskiy-17-s2/)



Дополнительный источник информации (https://osobnyaki.com/v-bolshom-suharevskom-pereulke-17s2-1648/)

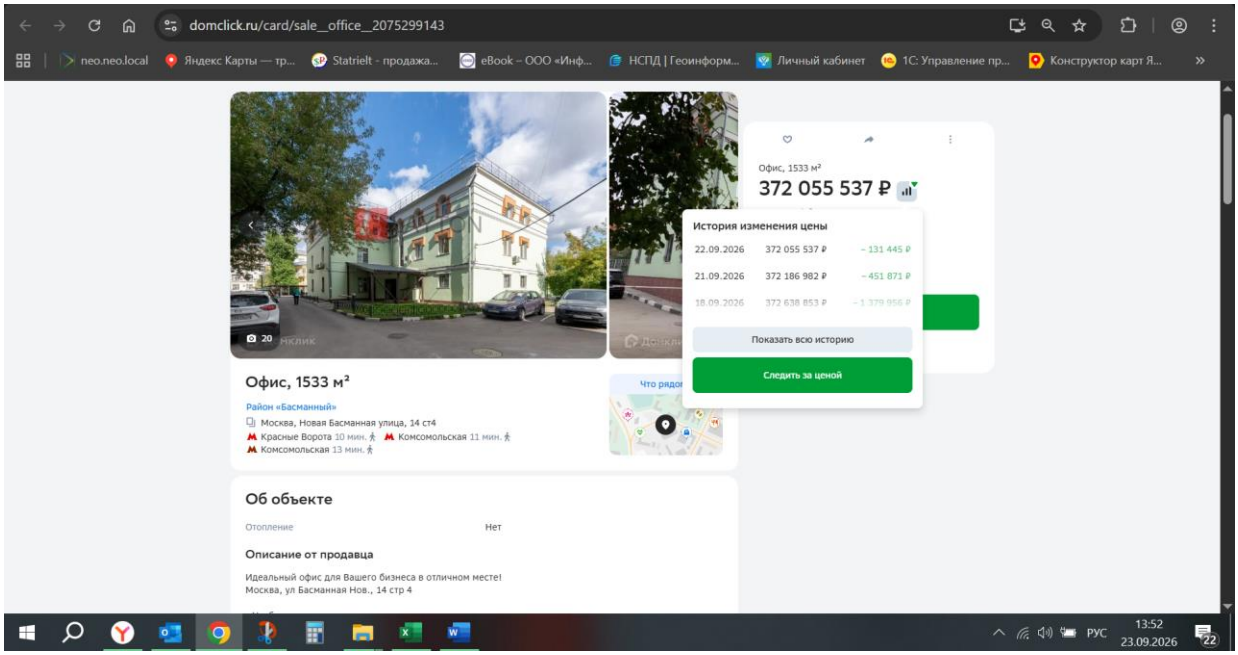


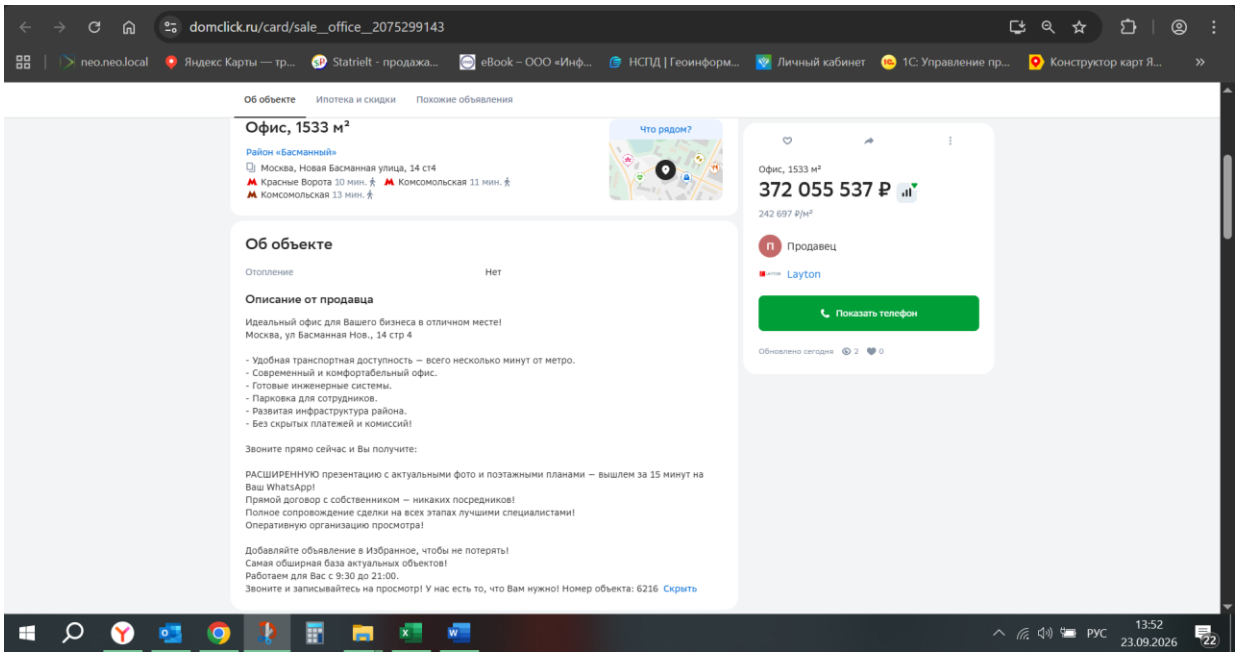
Дополнительный источник информации (https://officenavigator.ru/biznes-tsentr/sukharevskiy_b_per_17_str_2/)

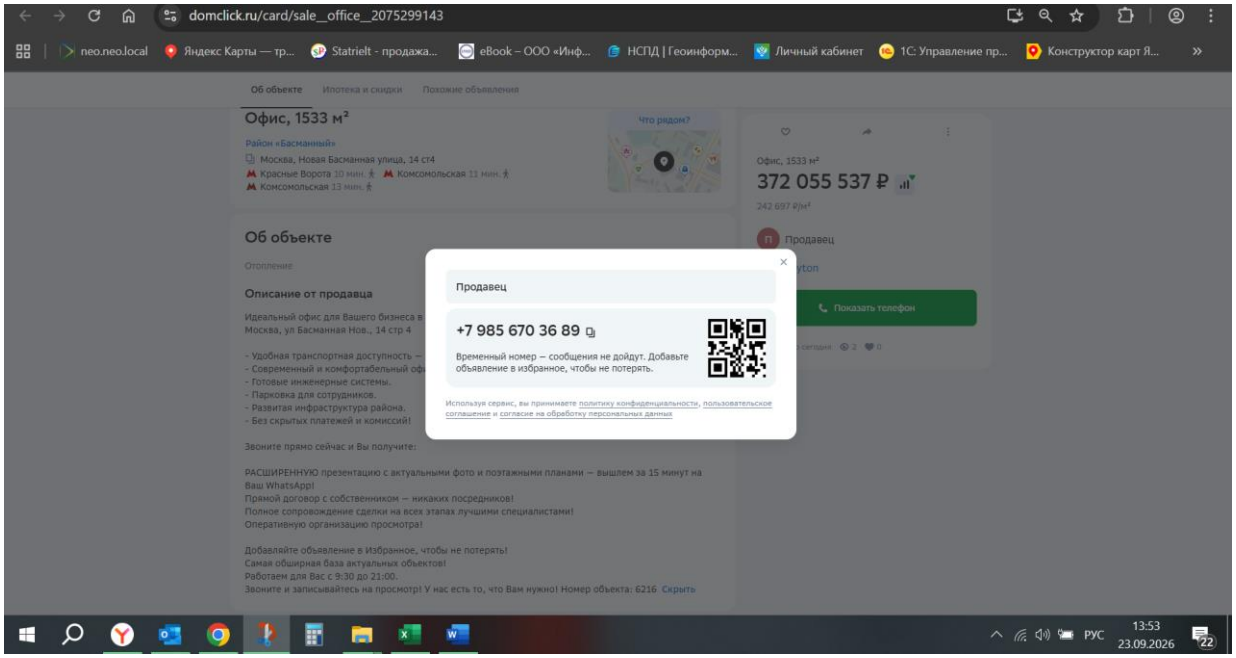


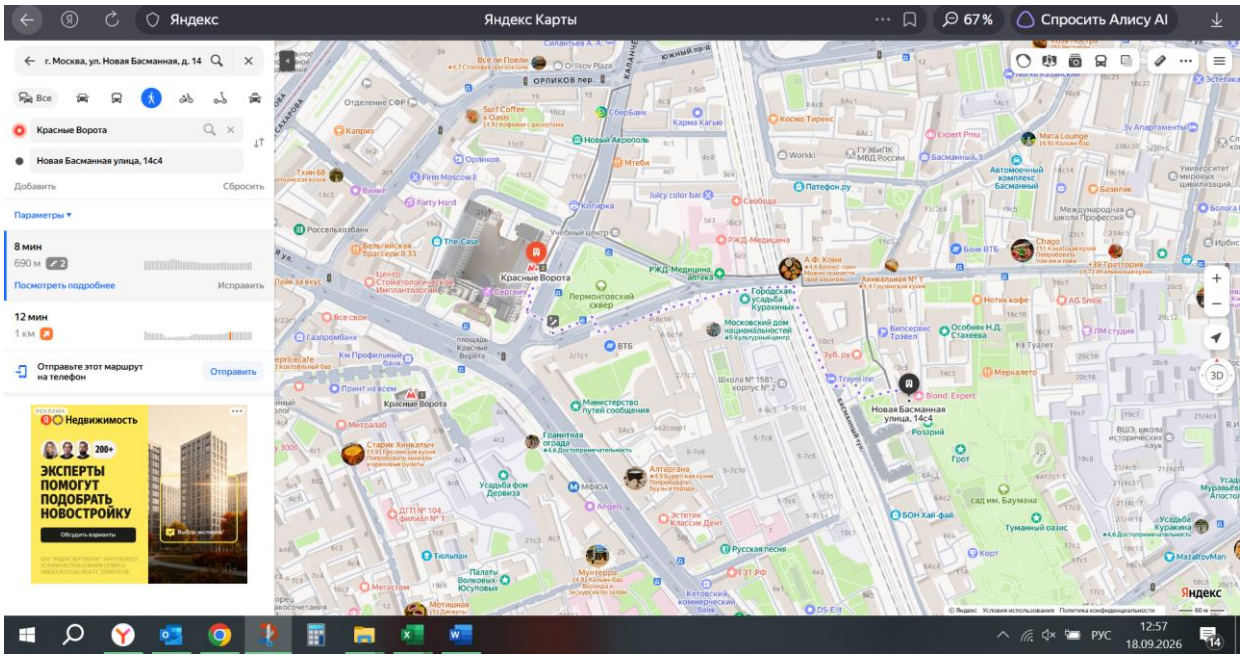
Аналог №2

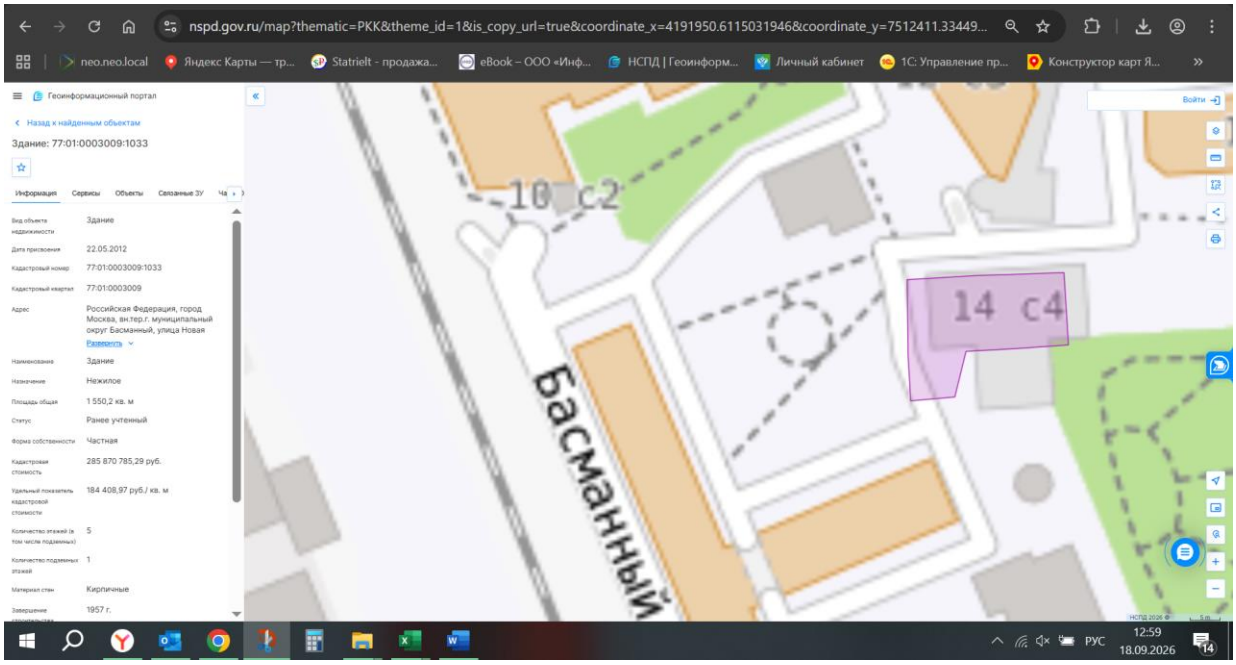
Информационный портал "Домклик", https://domclick.ru/card/sale__office__2075299143, т. +7 985 670-36-89

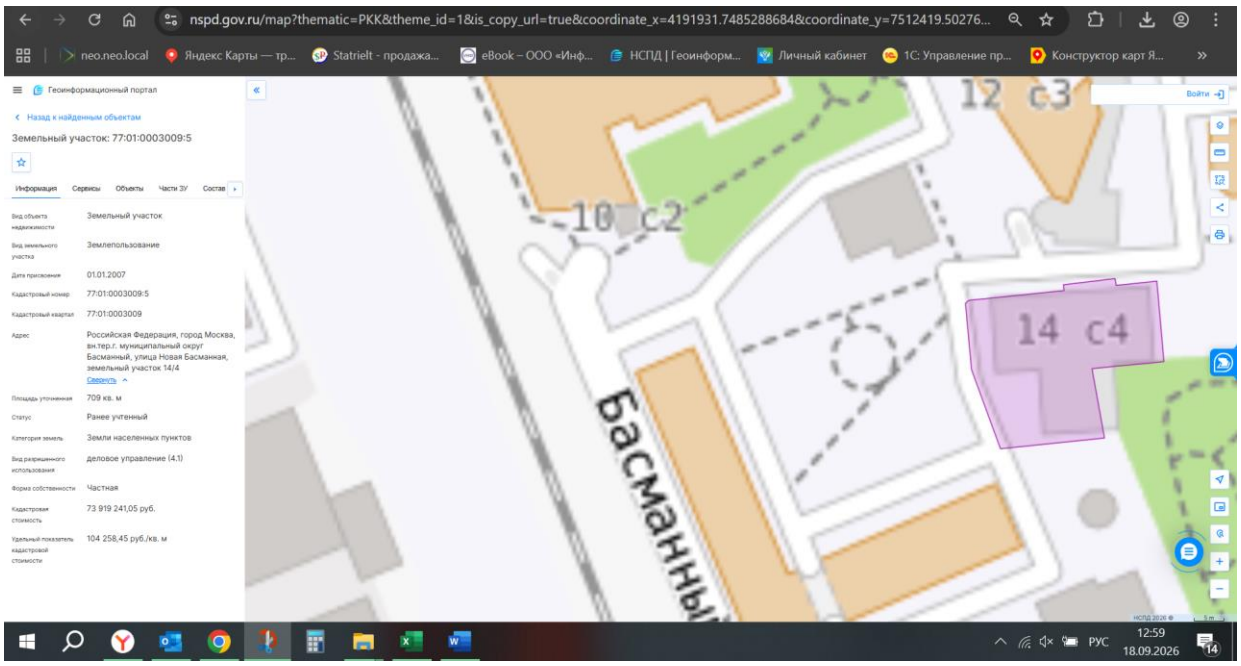


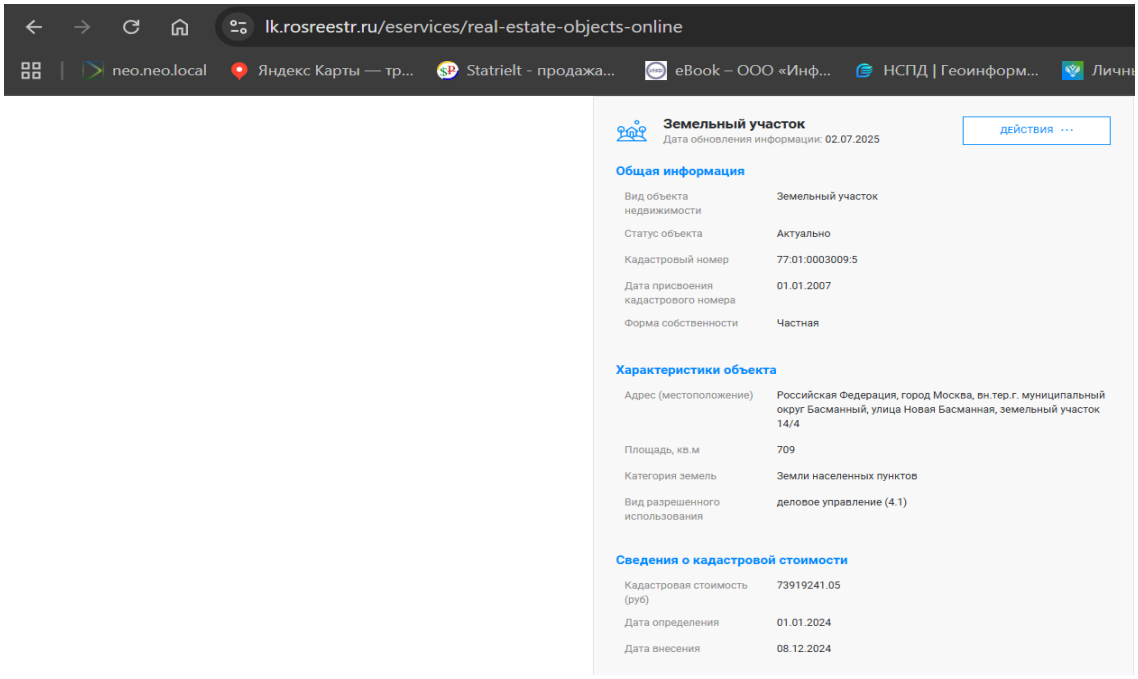


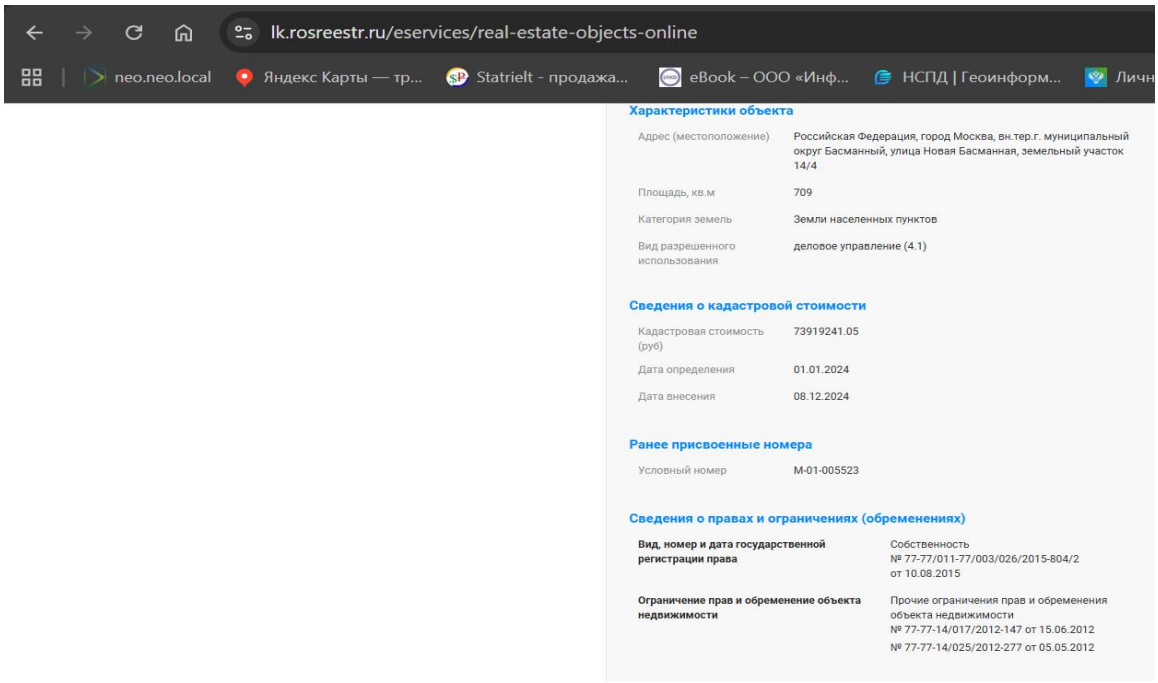

domclick.ru/card/sale_office_2075299143
Офис, 1533 м²
372 055 537 ₽
Об объекте
Продавец
+7 985 670 36 89
Временный номер — сообщения не дойдут. Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять.
Описание от продавца
13:53
23.09.2026


Яндекс
Яндекс Карты
Спросить Алису AI
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 14
Красные Ворота
Новая Басманная улица, 14с4
8 мин
690 м
12 мин
1 км
Отправить
ЭКСПЕРТЫ ПОМОГУТ ПОДОБРАТЬ НОВОСТРОЙКУ
12:57
18.09.2026

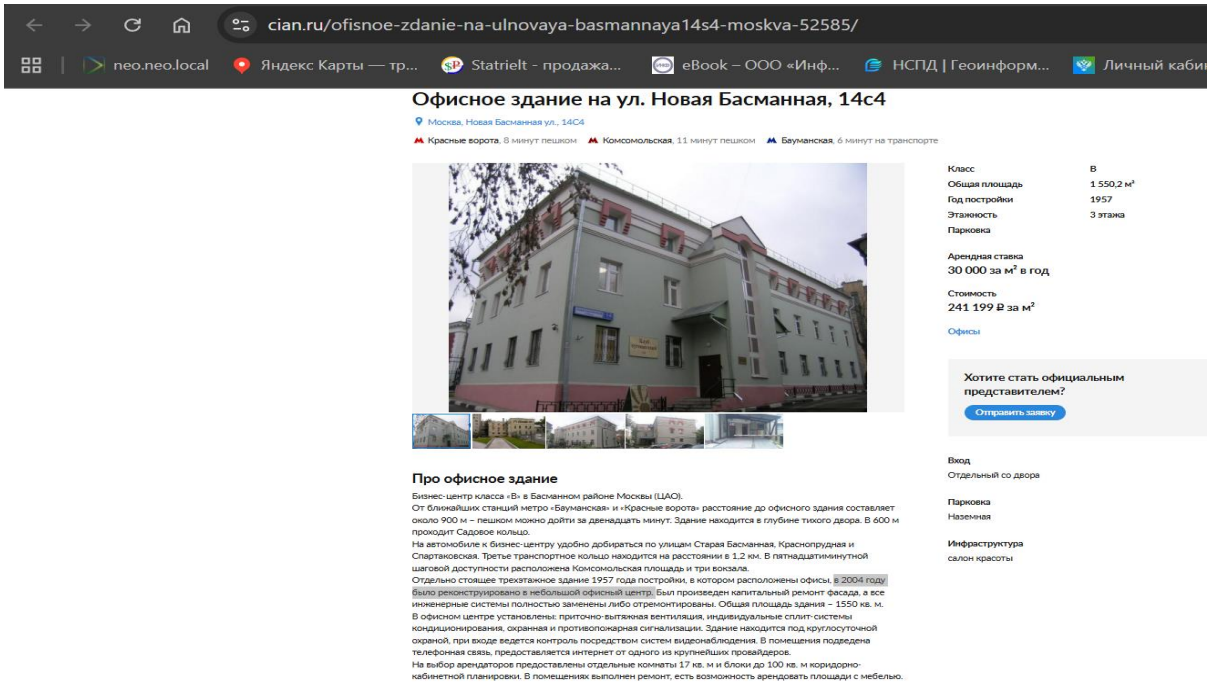

nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=4191950.6115031946&coordinate_y=7512411.33449...
Геоинформационный портал
Назад к найденным объектам
Здание: 77:01:0003009:1033
Информация
Сервисы
Объекты
Здание
22.05.2012
77:01:0003009:1033
77:01:0003009
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новая
Здание
Нежилое
1 550,2 кв. м
Ранее учтенный
Частная
285 870 785,29 руб.
184 408,97 руб./ кв. м
5
1
Кирпичные
1957 г.
10 с2
14 с4
Басманный
Войти
РУС
12:59
18.09.2026


nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=4191931.7485288684&coordinate_y=7512419.50276...
Геоинформационный портал
Назад к найденным объектам
Земельный участок: 77:01:0003009:5
Информация
Сервисы
Объекты
Земельный участок
Землепользование
01.01.2007
77:01:0003009:5
77:01:0003009
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новая Басманная, земельный участок 14/4
709 кв. м
Ранее учтенный
Земли населенных пунктов
деловое управление (4.1)
Частная
73 919 241,05 руб.
104 258,45 руб./кв. м
12 с3
10 с2
14 с4
Войти
РУС
12:59
18.09.2026

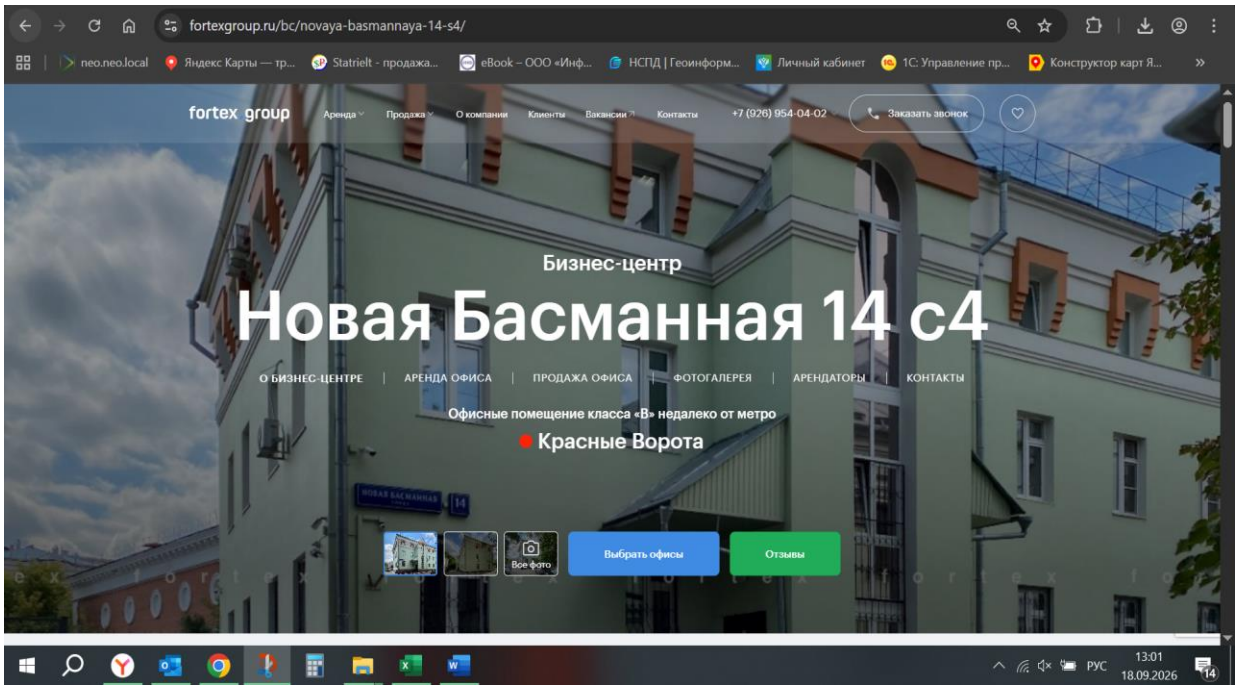

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Земельный участок
Дата обновления информации: 02.07.2025
действия
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:01:0003009:5
Дата присвоения кадастрового номера
01.01.2007
Форма собственности
Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новая Басманная, земельный участок 14/4
Площадь, кв.м
709
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
деловое управление (4.1)
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
73919241.05
Дата определения
01.01.2024
Дата внесения
08.12.2024


lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новая Басманная, земельный участок 14/4
Площадь, кв.м
709
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
деловое управление (4.1)
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
73919241.05
Дата определения
01.01.2024
Дата внесения
08.12.2024
Ранее присвоенные номера
Условный номер
М-01-005523
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права
Собственность
№ 77-77/011-77/003/026/2015-804/2
от 10.08.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
№ 77-77-14/017/2012-147 от 15.06.2012
№ 77-77-14/025/2012-277 от 05.05.2012

Дополнительный источник информации (https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-ulnovaya-basmannaya14s4-moskva-52585/)

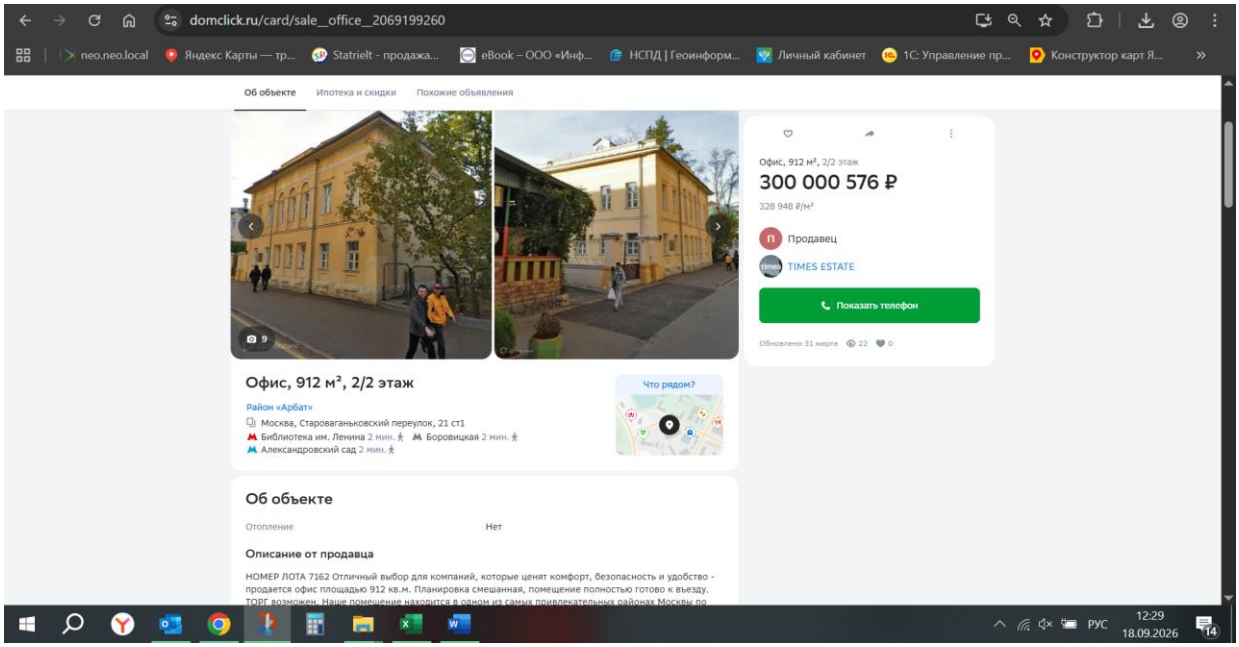


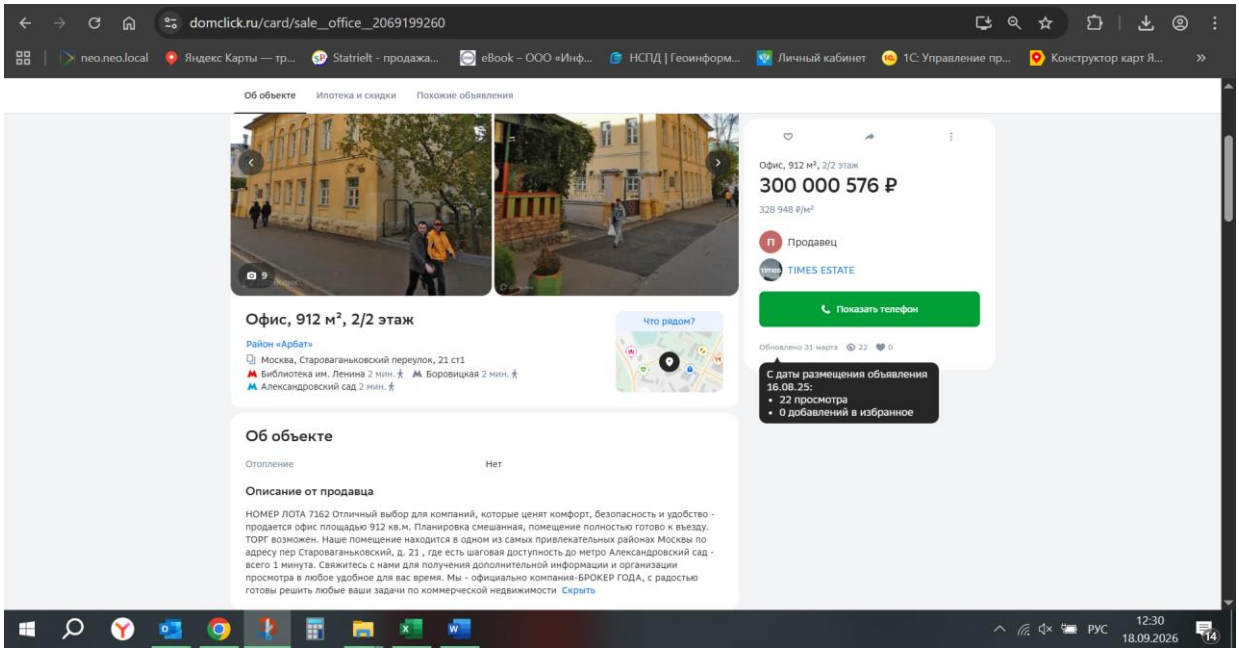
Дополнительный источник информации (https://fortexgroup.ru/bc/novaya-basmannaya-14-s4/)

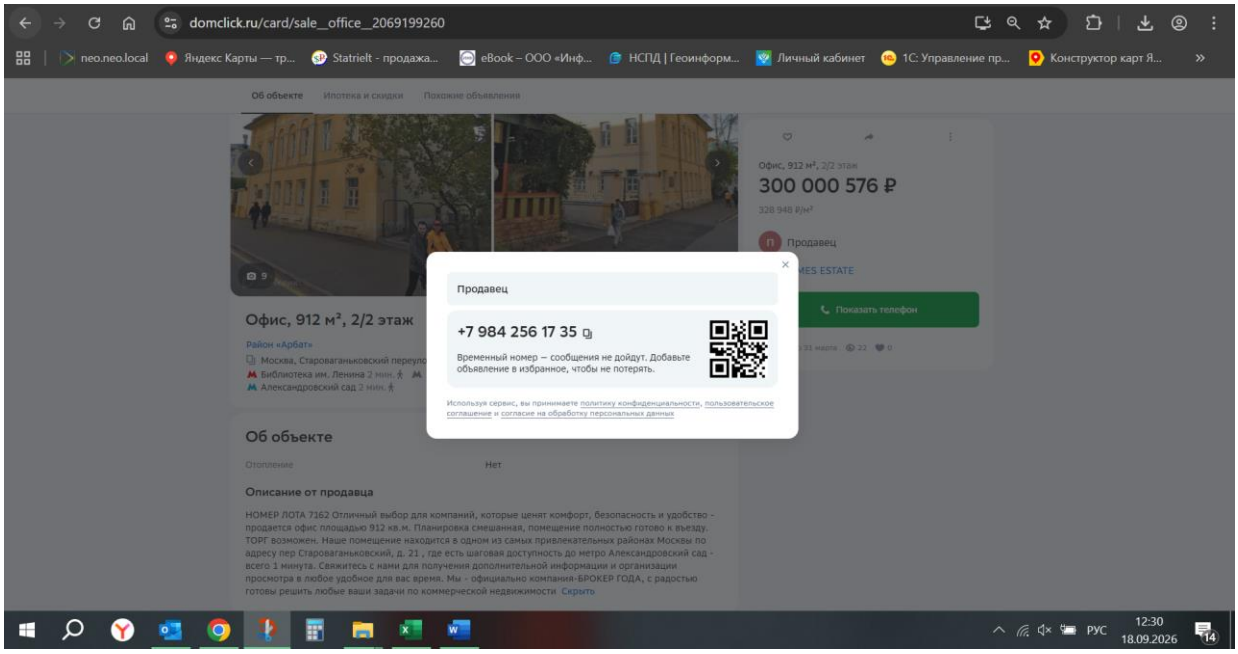


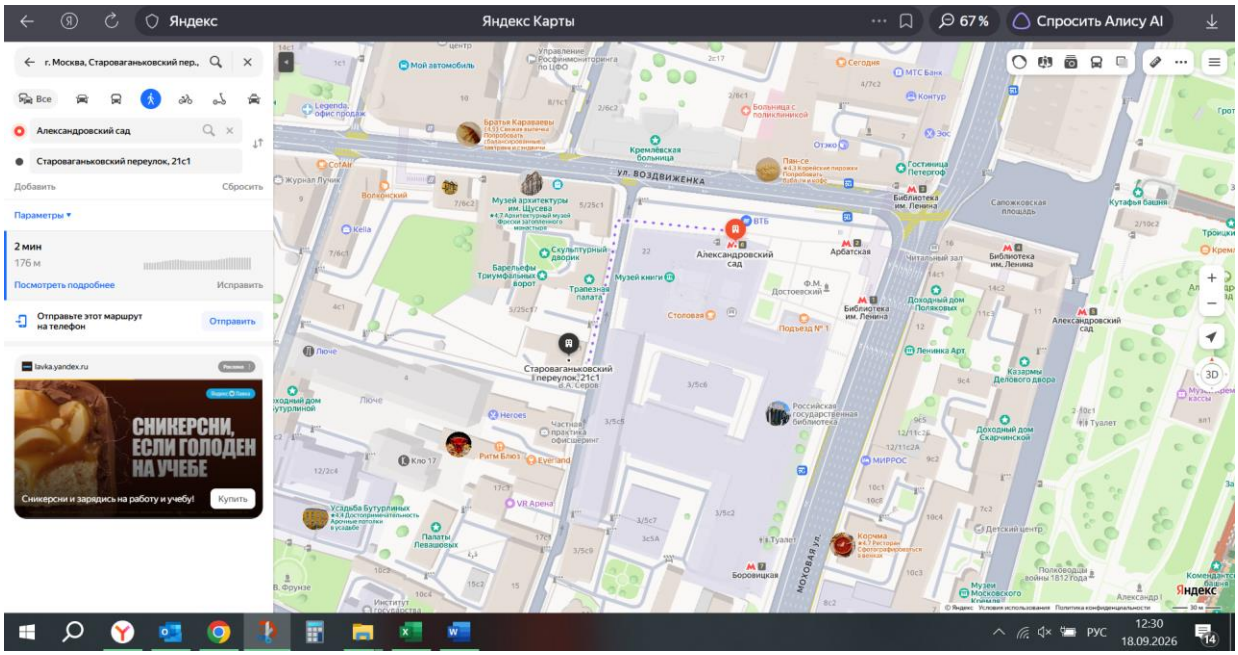
Аналог №3

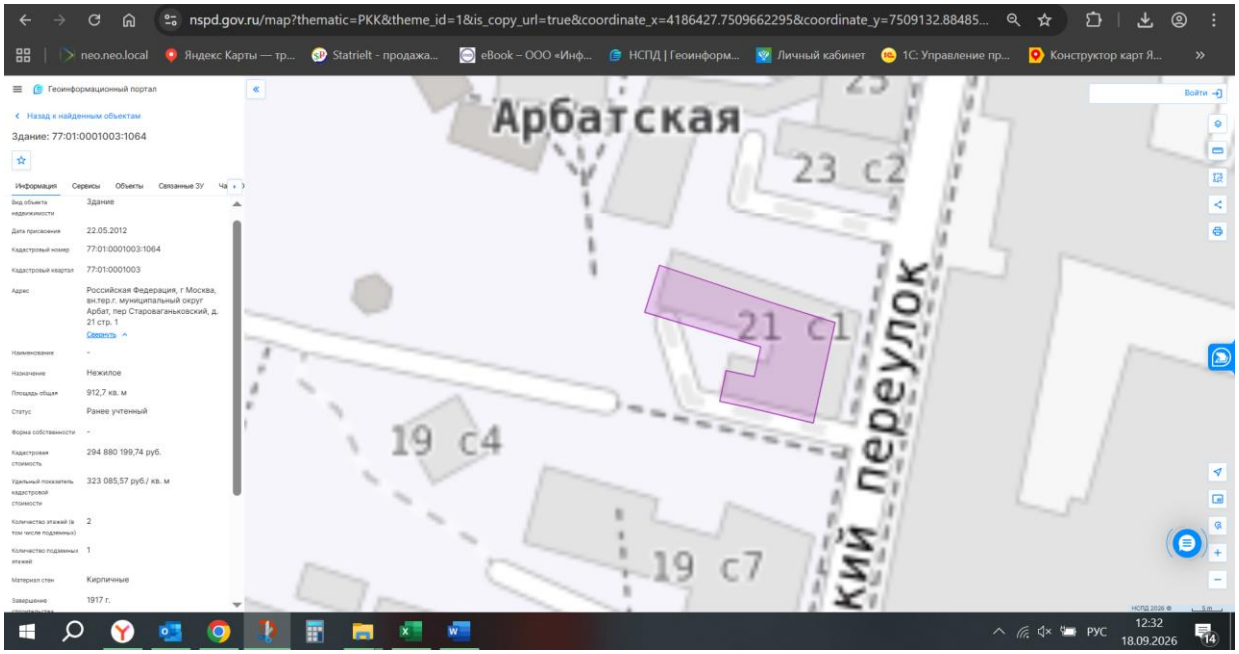
Информационный портал "Домлкик", https://domclick.ru/card/sale__office__2069199260, т. +7 984 256-17-35

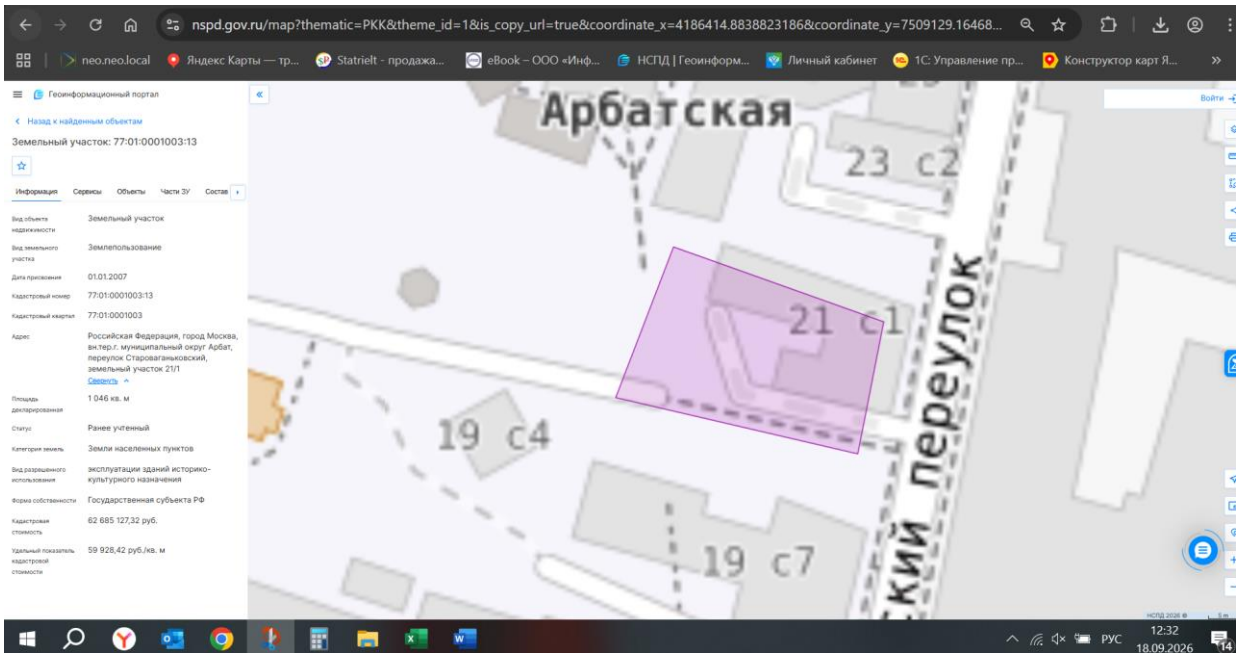


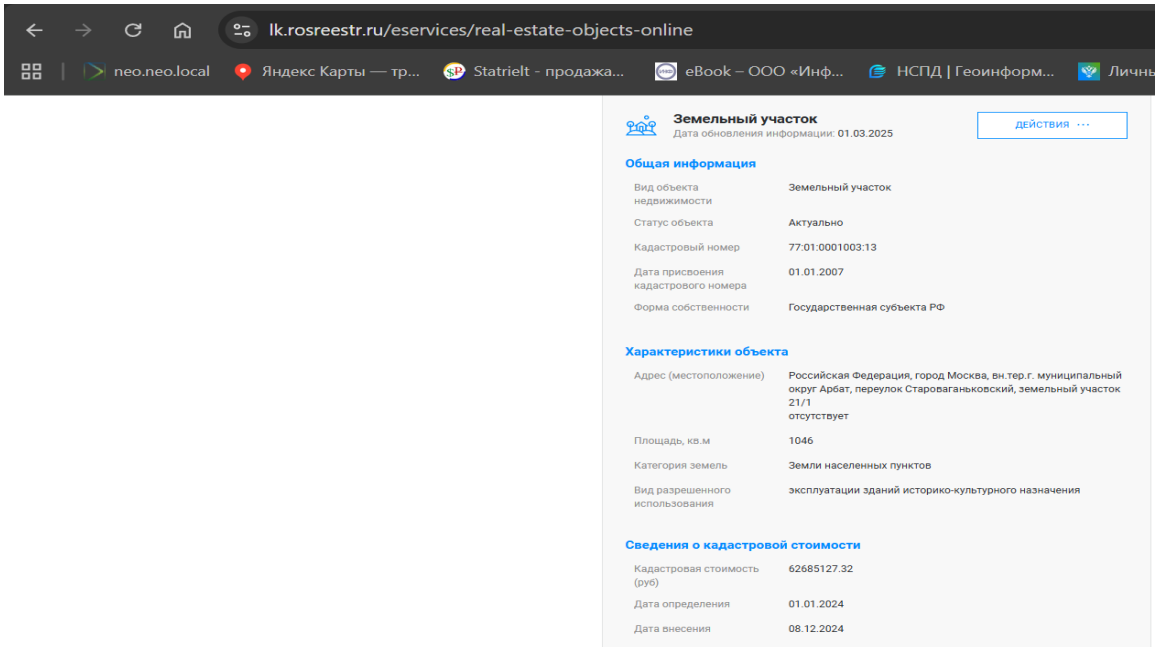


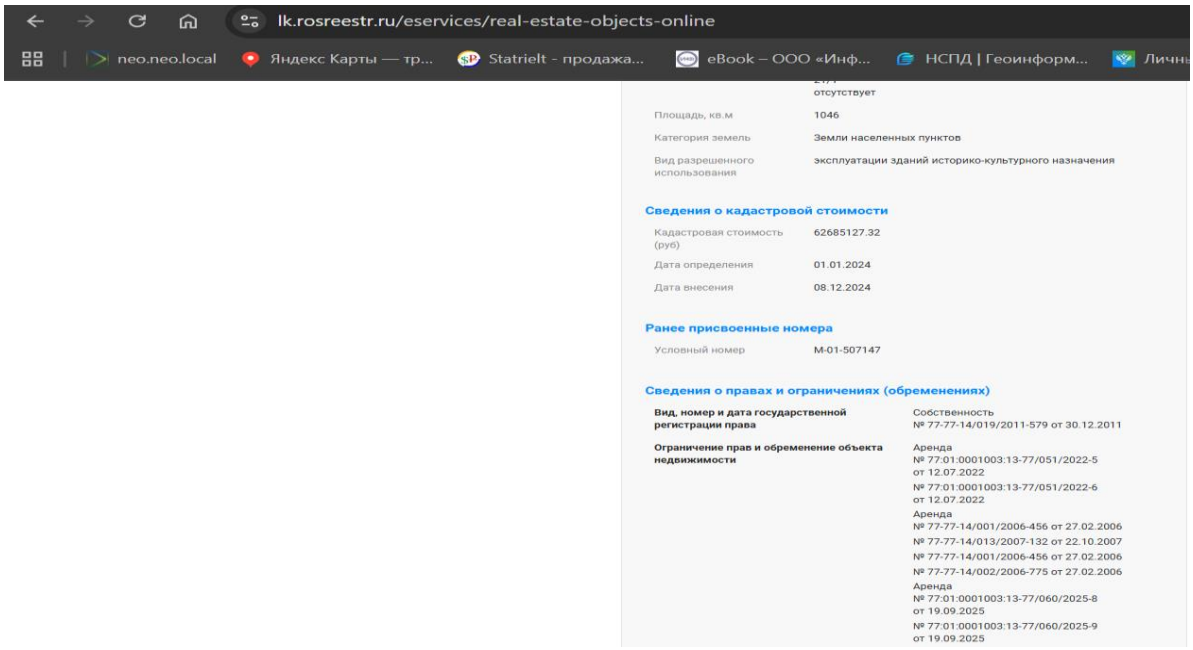

domclick.ru/card/sale_office_2069199260
Офис, 912 м², 2/2 этаж
300 000 576 ₽
Продавец
+7 984 256 17 35
Временный номер — сообщения не дойдут. Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять.
Показать телефон
Об объекте
Описание от продавца
НОМЕР ЛОТА 7162 Отличный выбор для компаний, которые ценят комфорт, безопасность и удобство - продается офис площадью 912 кв.м. Планировка смешанная, помещение полностью готово к въезду. ТОРГ возможен. Наше помещение находится в одном из самых привлекательных районах Москвы по адресу пер Староваганьковский, д. 21 , где есть шаговая доступность до метро Александровский сад - всего 1 минута. Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации и организации просмотра в любое удобное для вас время. Мы - официально компания-БРОКЕР ГОДА, с радостью готовы решить любые ваши задачи по коммерческой недвижимости
РУС
12:30
18.09.2026


Яндекс
Яндекс Карты
67 %
Спросить Алису AI
г. Москва, Староваганьковский пер.,
Александровский сад
Староваганьковский переулок, 21с1
2 мин
176 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
СНИКЕРСНИ, ЕСЛИ ГОЛОДЕН НА УЧЕБЕ
Сникерсни и зарядись на работу и учебу!
Купить
ул. Воздвиженка
Староваганьковский переулок,21с1
РУС
12:30
18.09.2026

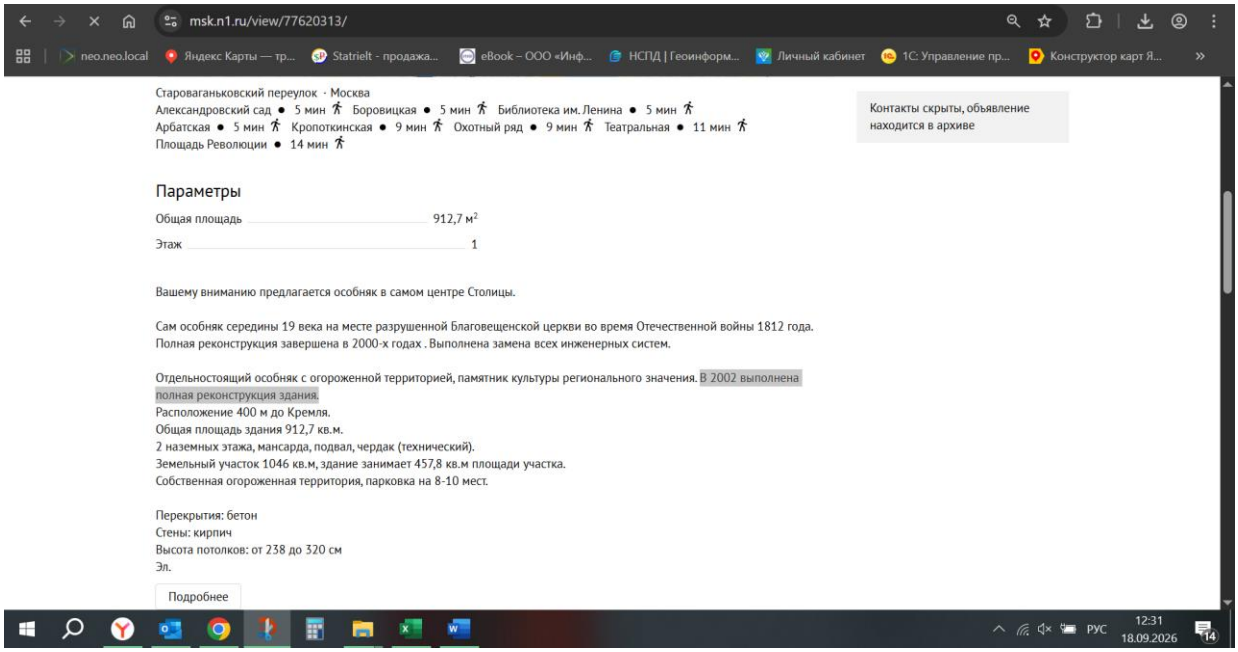

nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=4186427.7509662295&coordinate_y=7509132.88485...
Геоинформационный портал
Здание: 77:01:0001003:1064
Арбатская
23 с2
21 с1
19 с4
19 с7
кий переулок


nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=4186414.8838823186&coordinate_y=7509129.16468...
Геоинформационный портал
Земельный участок: 77:01:0001003:13
Арбатская
23 с2
21 с1
19 с4
19 с7
кий переулок

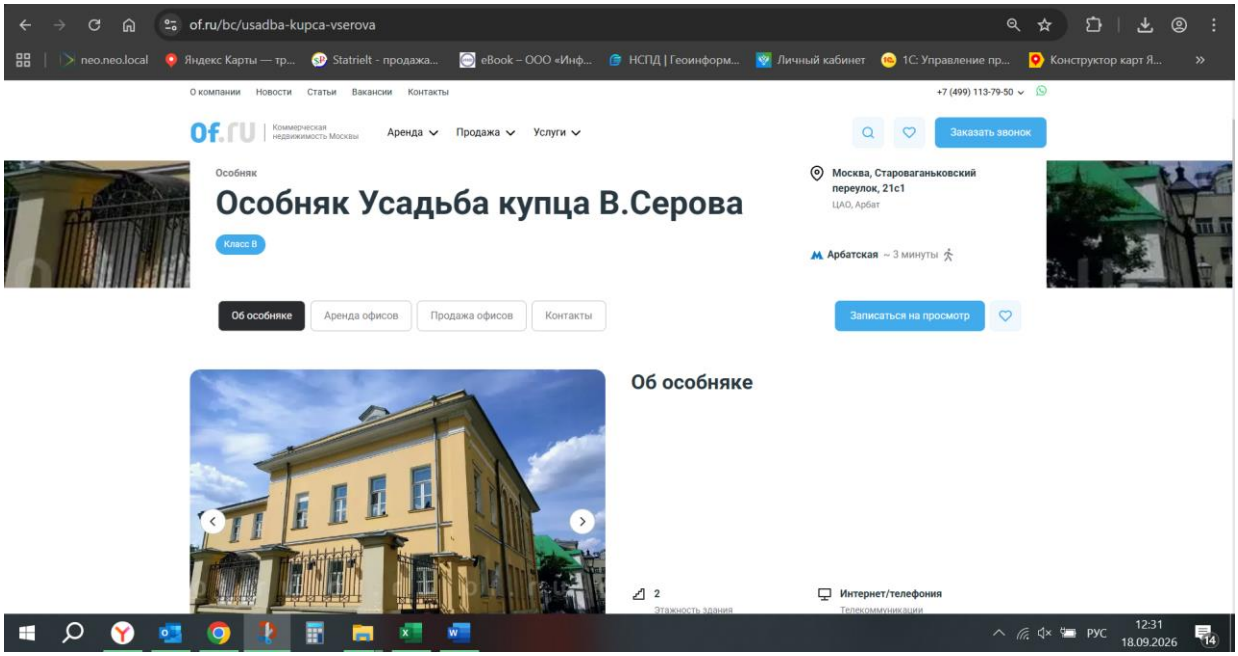

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Земельный участок
Дата обновления информации: 01.03.2025
действия
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:01:0001003:13
Дата присвоения кадастрового номера
01.01.2007
Форма собственности
Государственная субъекта РФ
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, переулок Староваганьковский, земельный участок 21/1
отсутствует
Площадь, кв.м
1046
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
эксплуатации зданий историко-культурного назначения
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
62685127.32
Дата определения
01.01.2024
Дата внесения
08.12.2024


lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
отсутствует
Площадь, кв.м
1046
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
эксплуатации зданий историко-культурного назначения
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
62685127.32
Дата определения
01.01.2024
Дата внесения
08.12.2024
Ранее присвоенные номера
Условный номер
М-01-507147
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права
Собственность
№ 77-77-14/019/2011-579 от 30.12.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Аренда
№ 77:01:0001003:13-77/051/2022-5 от 12.07.2022
№ 77:01:0001003:13-77/051/2022-6 от 12.07.2022
Аренда
№ 77-77-14/001/2006-456 от 27.02.2006
№ 77-77-14/013/2007-132 от 22.10.2007
№ 77-77-14/001/2006-456 от 27.02.2006
№ 77-77-14/002/2006-775 от 27.02.2006
Аренда
№ 77:01:0001003:13-77/060/2025-8 от 19.09.2025
№ 77:01:0001003:13-77/060/2025-9 от 19.09.2025

Дополнительный источник информации (https://msk.n1.ru/view/77620313/)



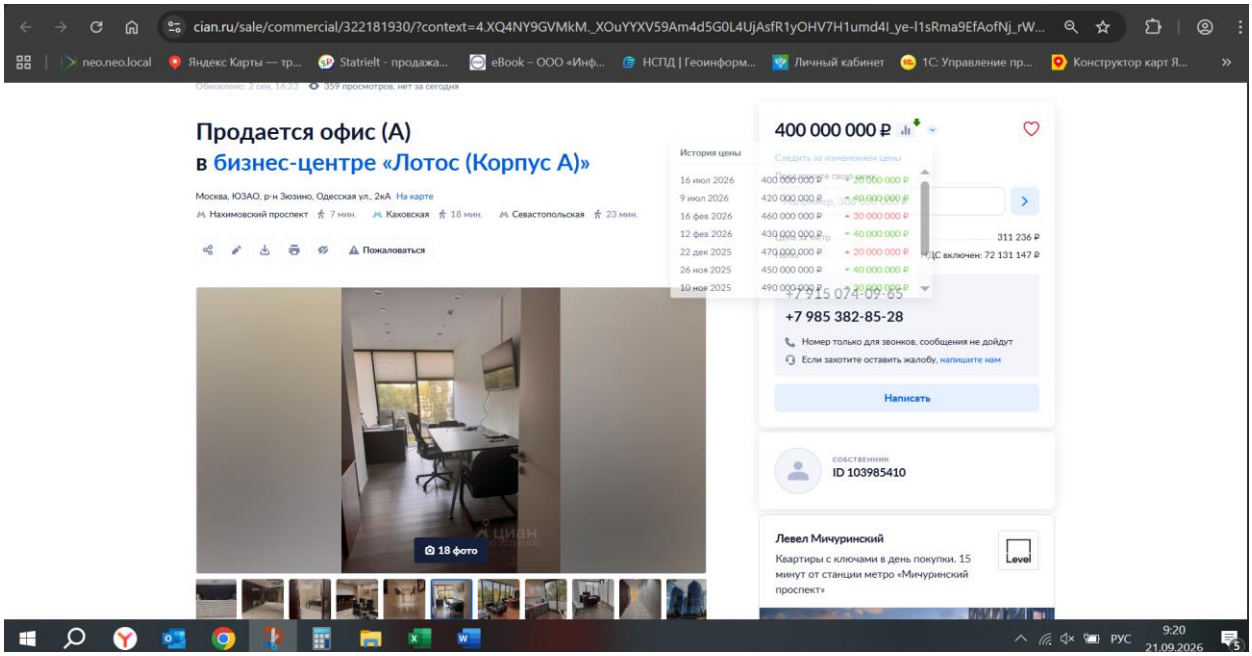
Дополнительный источник информации (https://of.ru/bc/usadba-kupca-vserova)

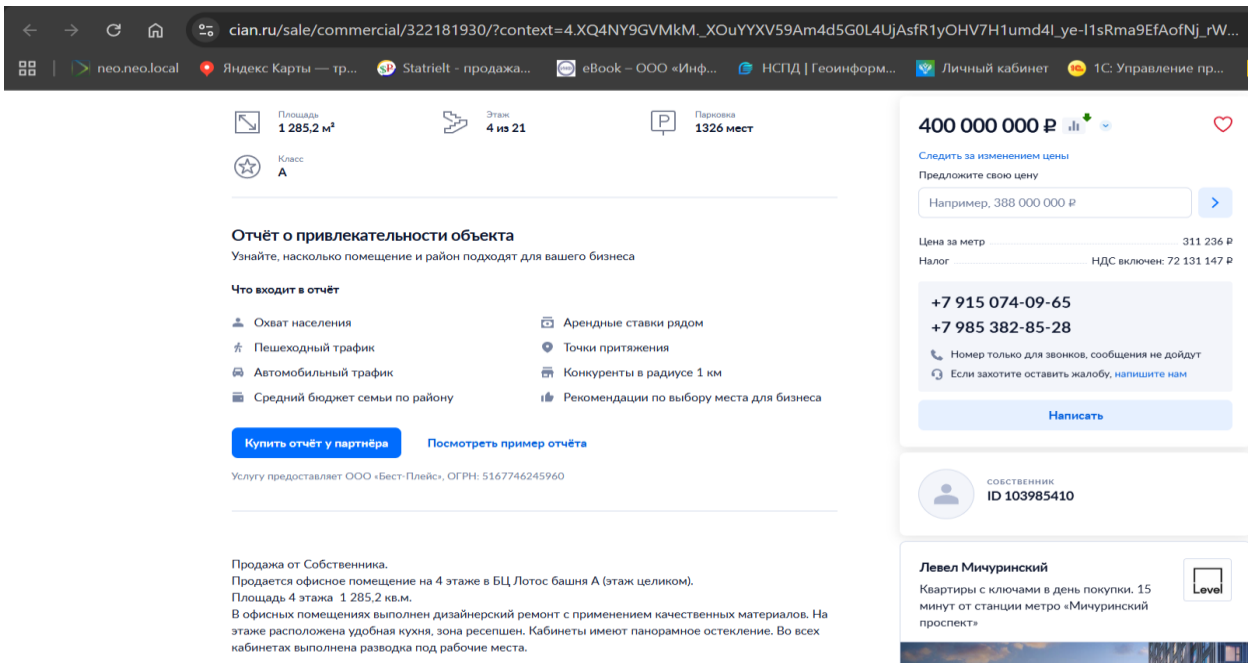


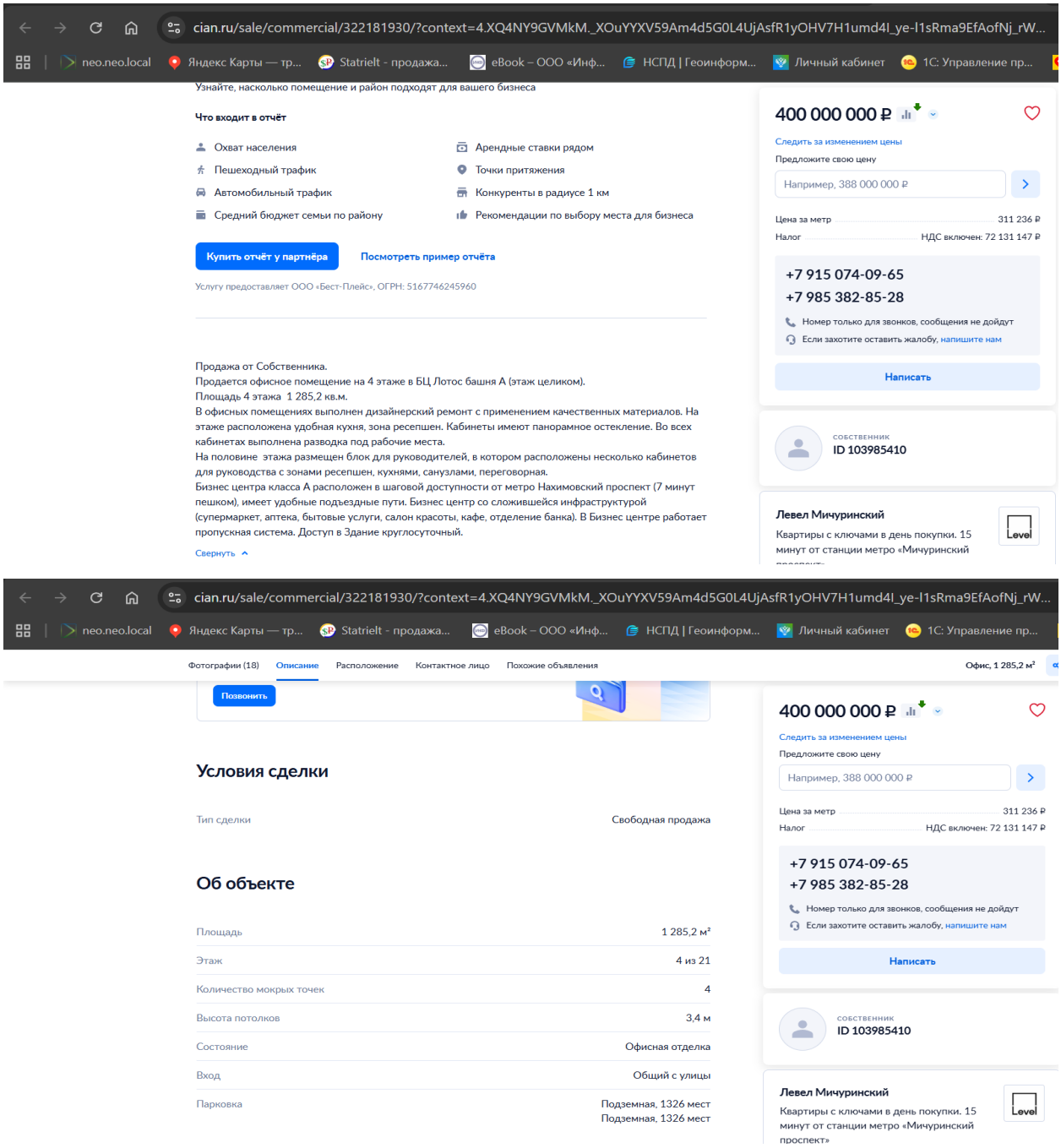
Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

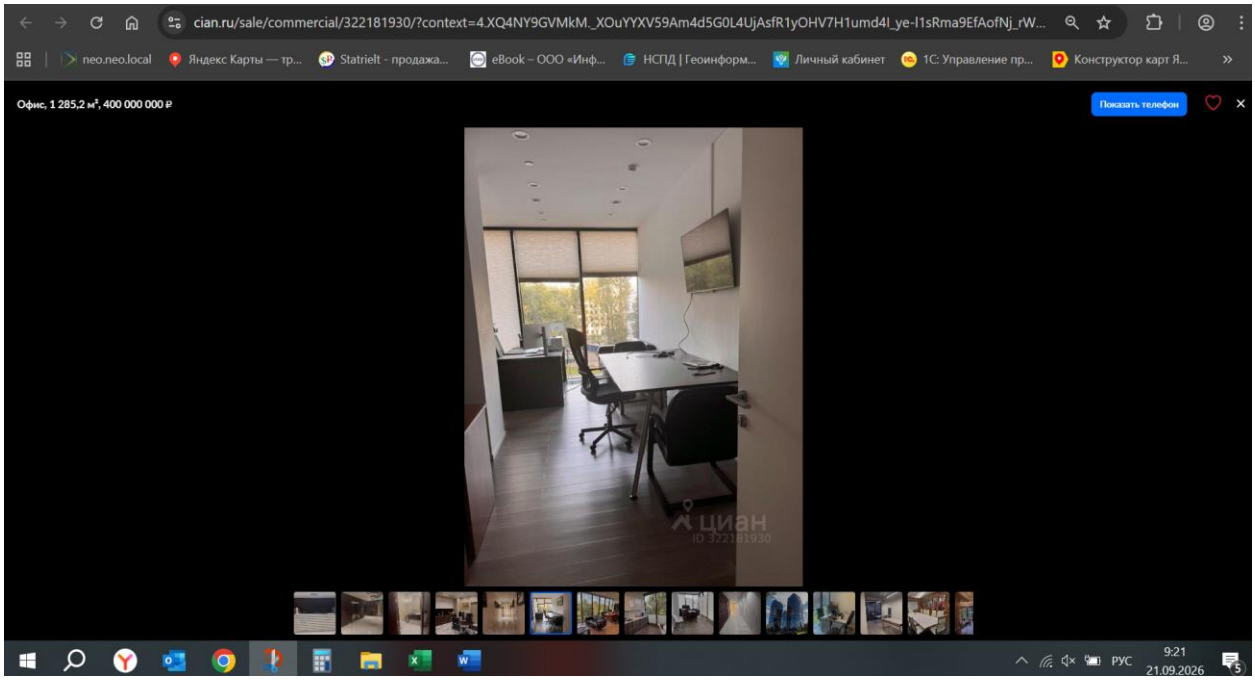
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/322181930/?context=4.XQ4NY9GVMkM._XOuYYXV59Am4d5G0L4UjAsfR1yOHV7H1umd4I_ye-l1sRma9EfAofNj_rWTN6GQYCYEITHhu7095y13oAlaoEzQuZoXb5F_zi_LvLXsBCAA4uo&mlSearchSessionGuid=4220717589e219b6ccf9babf8624a7e4, т. +7 915 074-09-65, +7 985 382-85-28

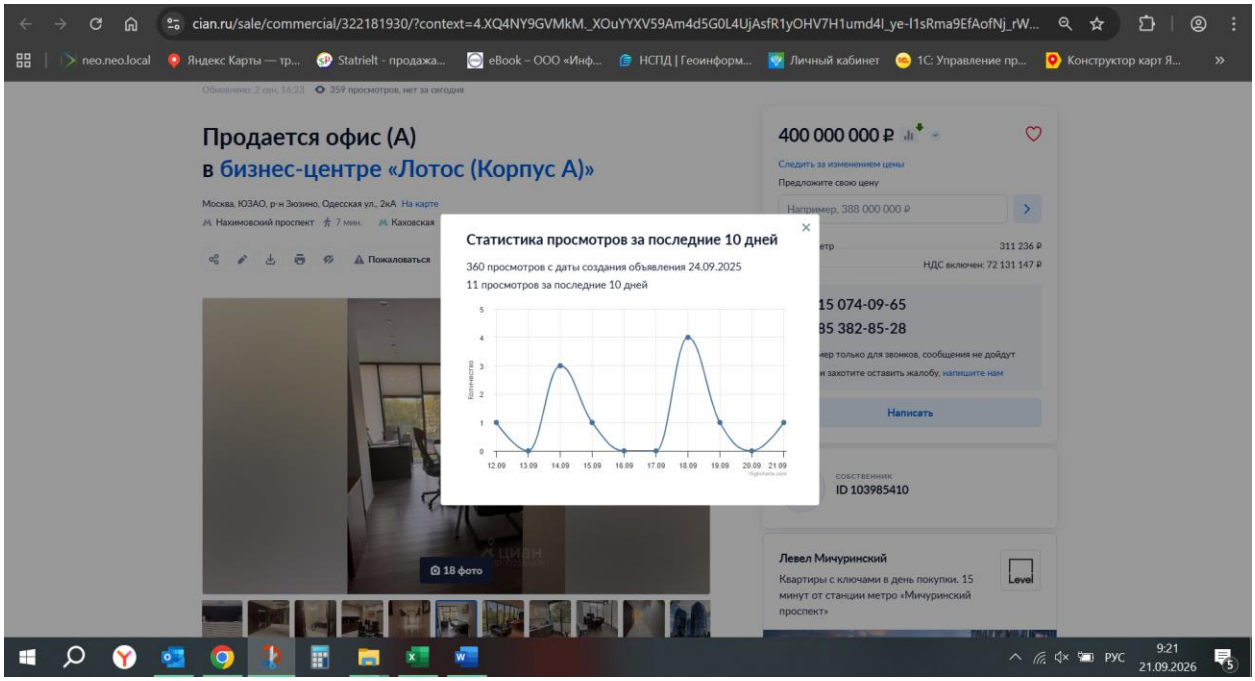


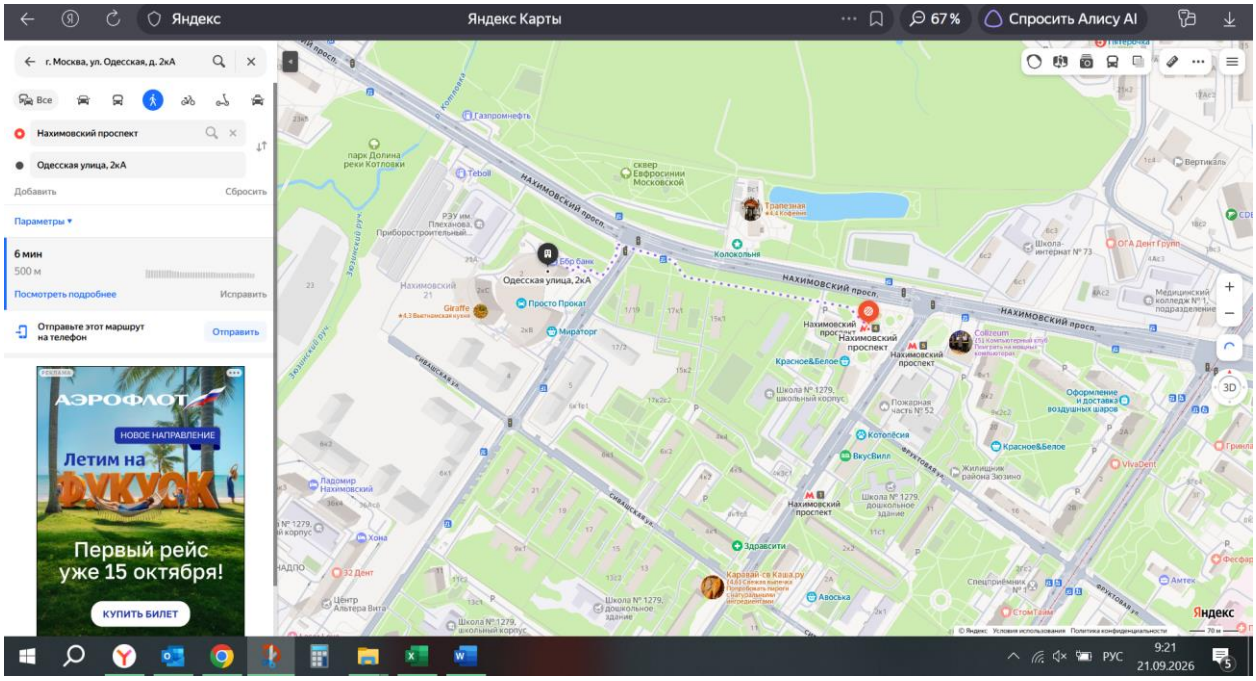



cian.ru/sale/commercial/322181930/?context=4.XQ4NY9GVMkM._XOuYYXV59Am4d5G0L4UjAsfR1yOHV7H1umd4l_ye-l1sRma9EfAofNj_rW...
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Личный кабинет
1С: Управление пр...
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
Продажа от Собственника.
Продается офисное помещение на 4 этаже в БЦ Лотос башня А (этаж целиком).
Площадь 4 этажа 1 285,2 кв.м.
В офисных помещениях выполнен дизайнерский ремонт с применением качественных материалов. На этаже расположена удобная кухня, зона ресепшен. Кабинеты имеют панорамное остекление. Во всех кабинетах выполнена разводка под рабочие места.
На половине этажа размещен блок для руководителей, в котором расположены несколько кабинетов для руководства с зонами ресепшен, кухнями, санузлами, переговорная.
Бизнес центра класса А расположен в шаговой доступности от метро Нахимовский проспект (7 минут пешком), имеет удобные подъездные пути. Бизнес центр со сложившейся инфраструктурой (супермаркет, аптека, бытовые услуги, салон красоты, кафе, отделение банка). В Бизнес центре работает пропускная система. Доступ в Здание круглосуточный.
Свернуть
400 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 388 000 000 ₽
Цена за метр 311 236 ₽
Налог НДС включен: 72 131 147 ₽
+7 915 074-09-65
+7 985 382-85-28
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
СОБСТВЕННИК
ID 103985410
Левел Мичуринский
Квартиры с ключами в день покупки. 15 минут от станции метро «Мичуринский

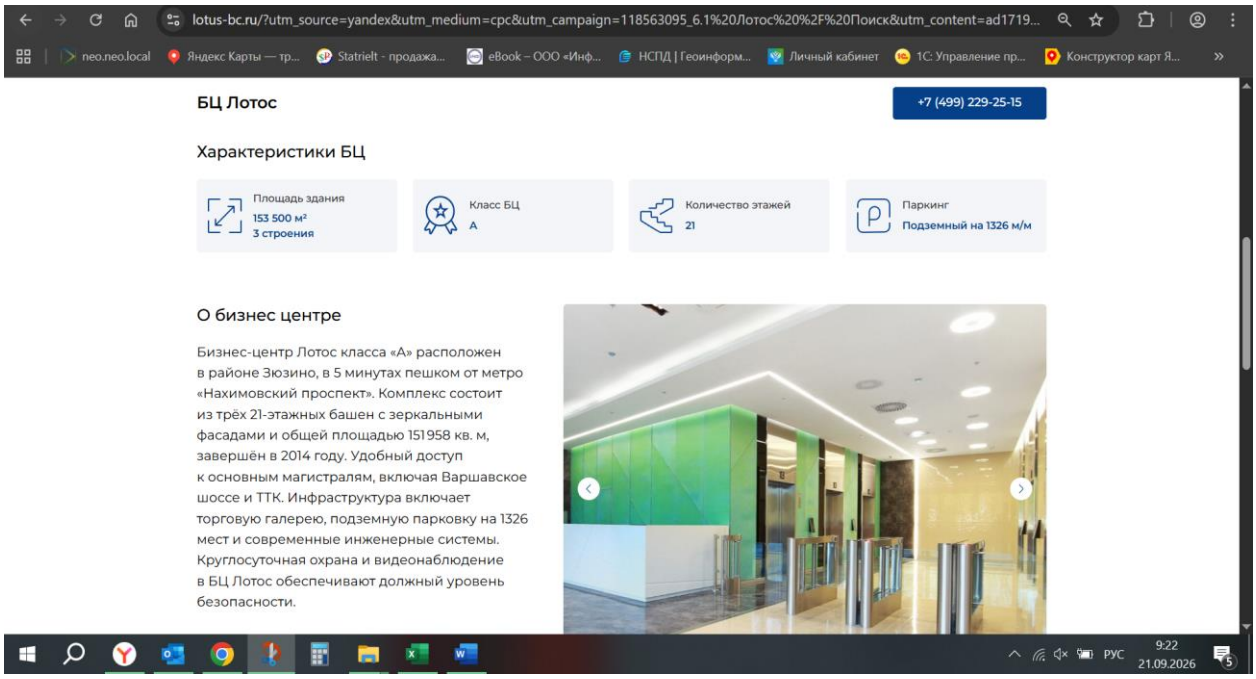
cian.ru/sale/commercial/322181930/?context=4.XQ4NY9GVMkM._XOuYYXV59Am4d5G0L4UjAsfR1yOHV7H1umd4l_ye-l1sRma9EfAofNj_rW...
Фотографии (18)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
Офис, 1 285,2 м²
Позвонить
Условия сделки
Тип сделки Свободная продажа
Об объекте
Площадь 1 285,2 м²
Этаж 4 из 21
Количество мокрых точек 4
Высота потолков 3,4 м
Состояние Офисная отделка
Вход Общий с улицы
Парковка Подземная, 1326 мест
Подземная, 1326 мест
400 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 388 000 000 ₽
Цена за метр 311 236 ₽
Налог НДС включен: 72 131 147 ₽
+7 915 074-09-65
+7 985 382-85-28
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
СОБСТВЕННИК
ID 103985410
Левел Мичуринский
Квартиры с ключами в день покупки. 15 минут от станции метро «Мичуринский проспект»


cian.ru/sale/commercial/322181930/?context=4.XQ4NY9GVMkM._XOuYYXV59Am4d5G0L4UjAsfR1yOHV7H1umd4l_ye-l1sRma9EfAofNj_rW...
Офис, 1 285,2 м², 400 000 000 ₽
Показать телефон
циан
ID 322181930
РУС
9:21
21.09.2026


cian.ru/sale/commercial/322181930/?context=4.XQ4NY9GVMkM._XOuYYXV59Am4d5G0L4UjAsfR1yOHV7H1umd4l_ye-l1sRma9EfAofNj_rW...
Продается офис (А)
в бизнес-центре «Лотос (Корпус А)»
400 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
360 просмотров с даты создания объявления 24.09.2025
11 просмотров за последние 10 дней
Написать
ID 103985410
Левел Мичуринский
18 фото
РУС
9:21
21.09.2026

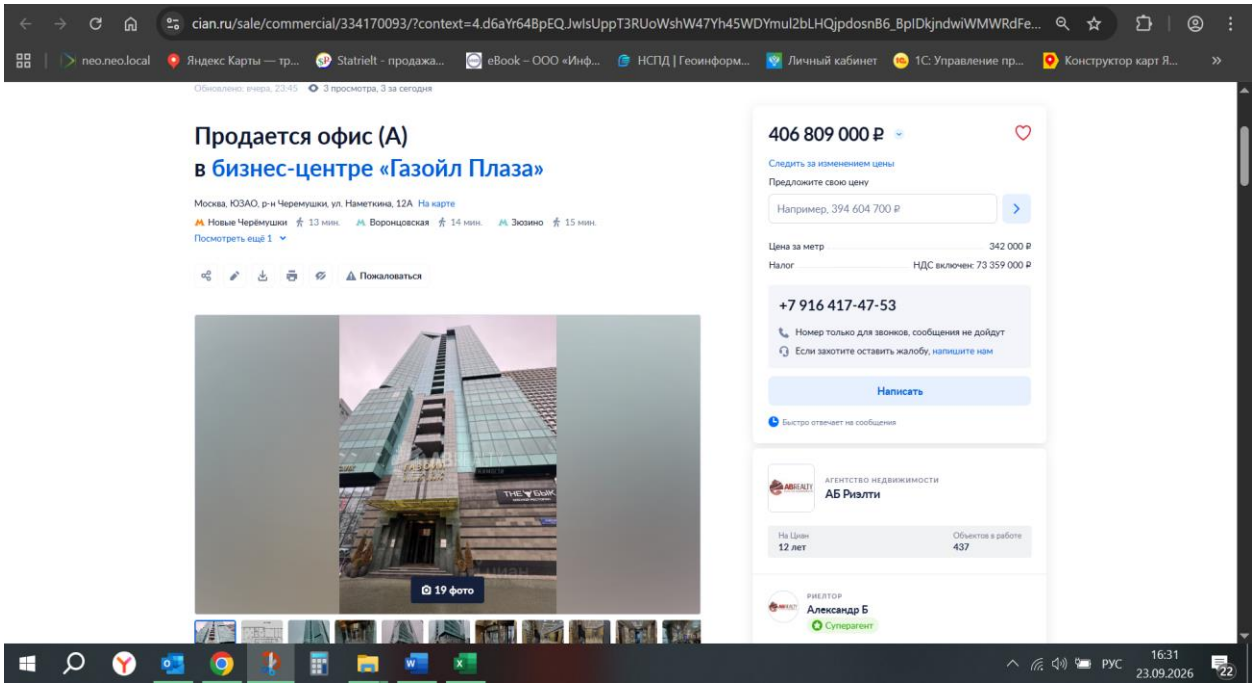


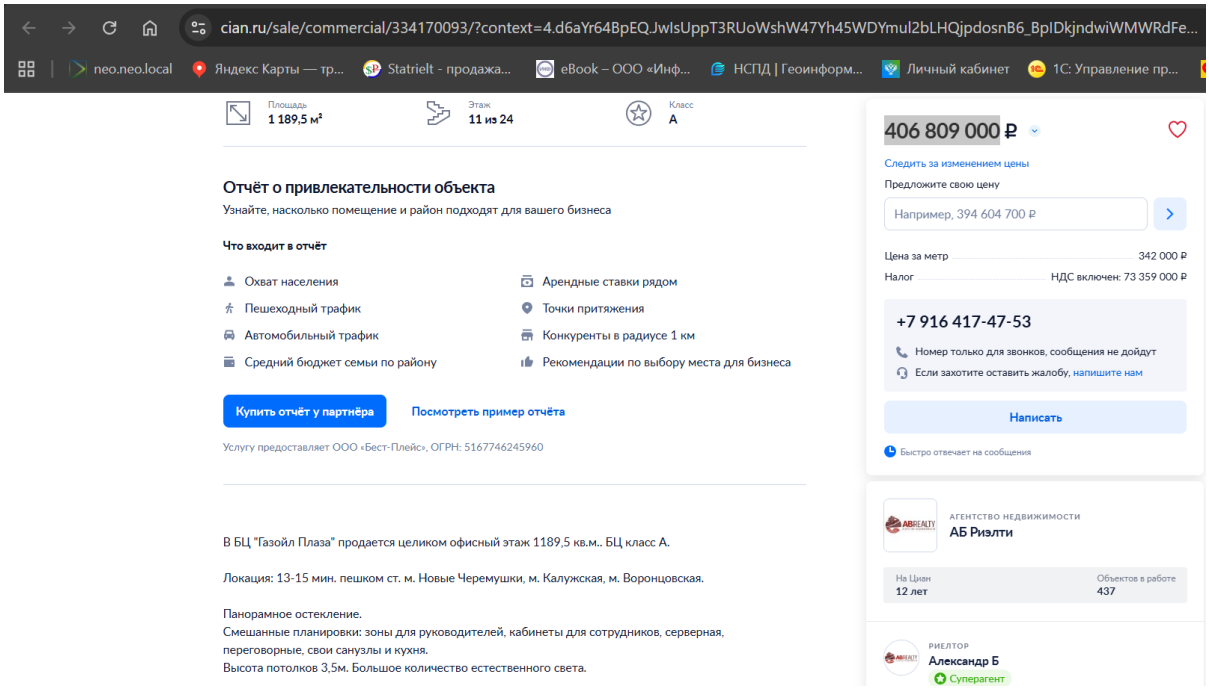
Дополнительный источник информации (https://lotus-bc.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=118563095_6.1%20%D0%9B%D0%BE%D1%82%D0%BE%D1%81%20%2F%20%D0%9F%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA&utm_content=ad17191377028_gr5548587270&utm_term=%D0%B1%D1%86%20%D0%BB%D0%BE%D1%82%D0%BE%D1%81&etext=2202.n4iQ_WomqAMgf1H_nJ2ZIOvp0J6FrMzLKRf9J_NgTDp6dmh6ZHlzdmludGx4d3Z4.5c7c986de2a0897dd6eab63072763e25e91280fe&yclid=6789466175769935871)

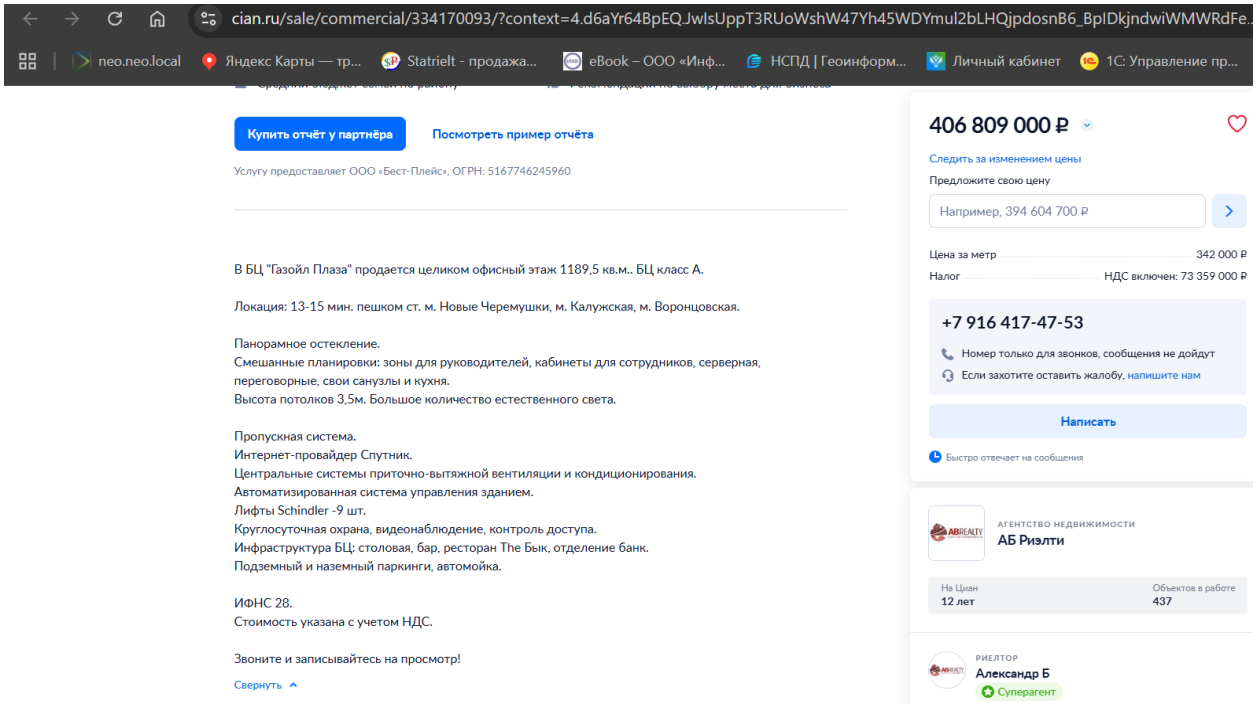


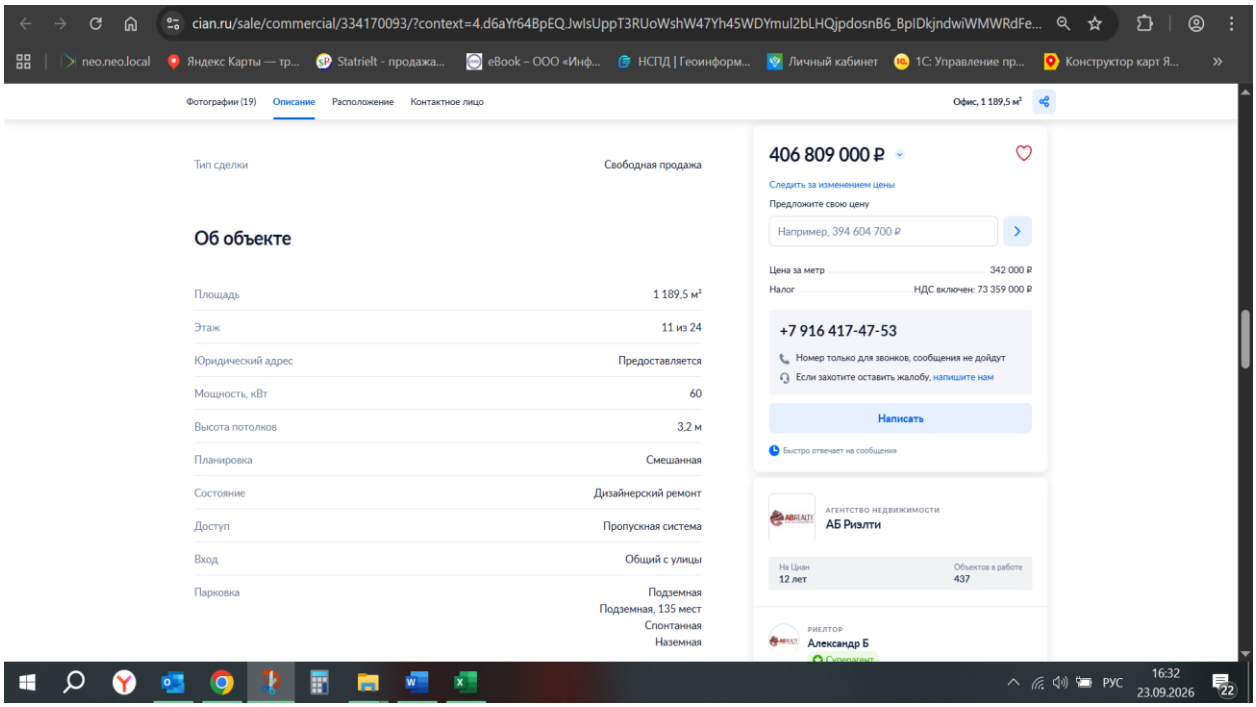
Аналог №2

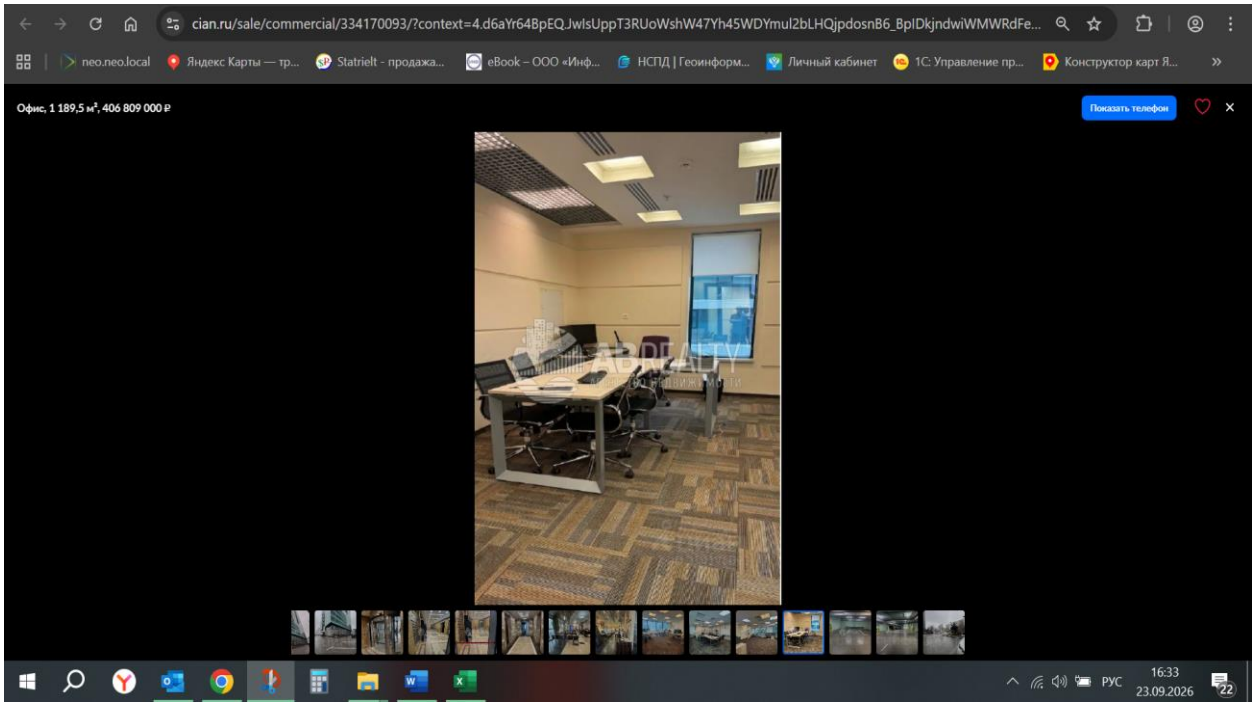
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/334170093/?context=4.d6aYr64BpEQ.JwIsUppT3RUoWshW47Yh45WDYmul2bLHQjpdosnB6_BpIDkjndwiWMWRdFe4PdXnnpxu63ODy_6QYKKvKMHUjXLWrNiiq9nDN6aOny9Z1cuZwGQ&mlSearchSessionGuid=62f45fdd34a9e1b1bd4ad42db8c92d34, т. +7 916 417-47-53

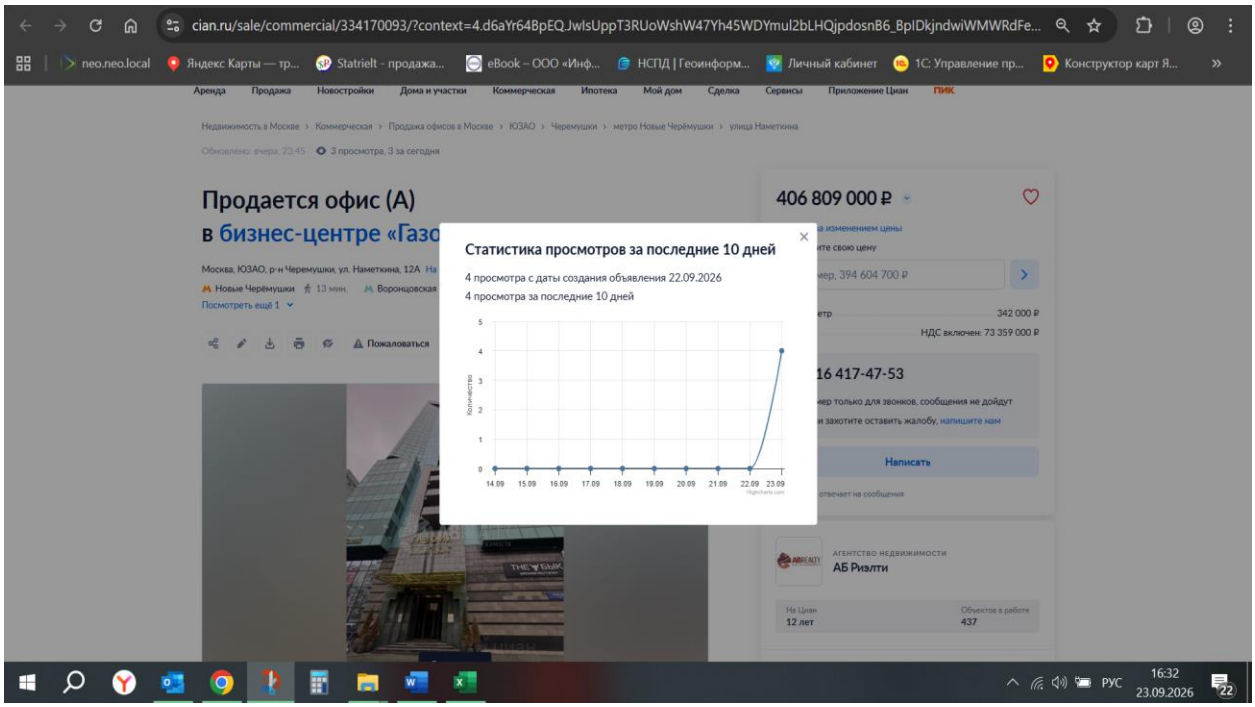


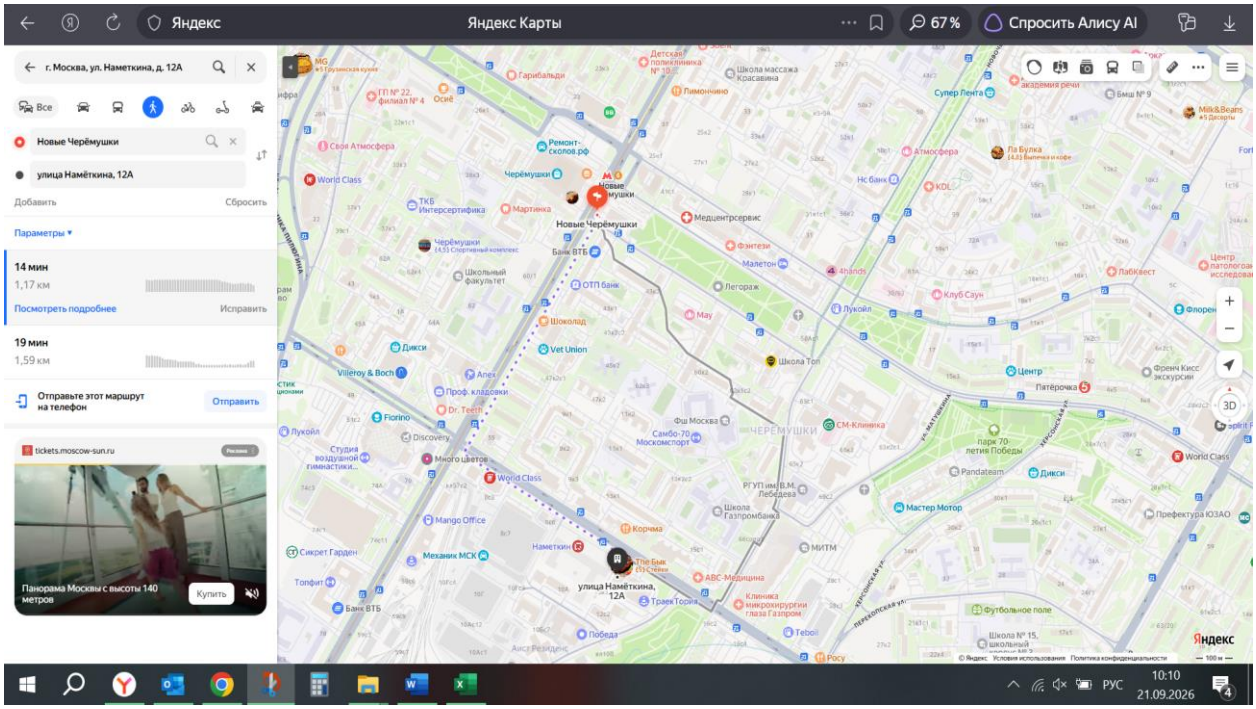



cian.ru/sale/commercial/334170093/?context=4.d6aYr64BpEQJwIsUppT3RUoWshW47Yh45WDYmuI2bLHQjpdosnB6_BpIDkjndwiWMWRdFe...
Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
В БЦ "Газойл Плаза" продается целиком офисный этаж 1189,5 кв.м.. БЦ класс А.
Локация: 13-15 мин. пешком ст. м. Новые Черемушки, м. Калужская, м. Воронцовская.
Панорамное остекление.
Смешанные планировки: зоны для руководителей, кабинеты для сотрудников, серверная, переговорные, свои санузлы и кухня.
Высота потолков 3,5м. Большое количество естественного света.
Пропускная система.
Интернет-провайдер Спутник.
Центральные системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования.
Автоматизированная система управления зданием.
Лифты Schindler -9 шт.
Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, контроль доступа.
Инфраструктура БЦ: столовая, бар, ресторан The Бык, отделение банк.
Подземный и наземный паркинги, автомойка.
ИФНС 28.
Стоимость указана с учетом НДС.
Звоните и записывайтесь на просмотр!
Свернуть
406 809 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 394 604 700 ₽
Цена за метр 342 000 ₽
Налог НДС включен: 73 359 000 ₽
+7 916 417-47-53
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ Риэлти
На Циан 12 лет
Объектов в работе 437
РИЕЛТОР
Александр Б
Суперагент

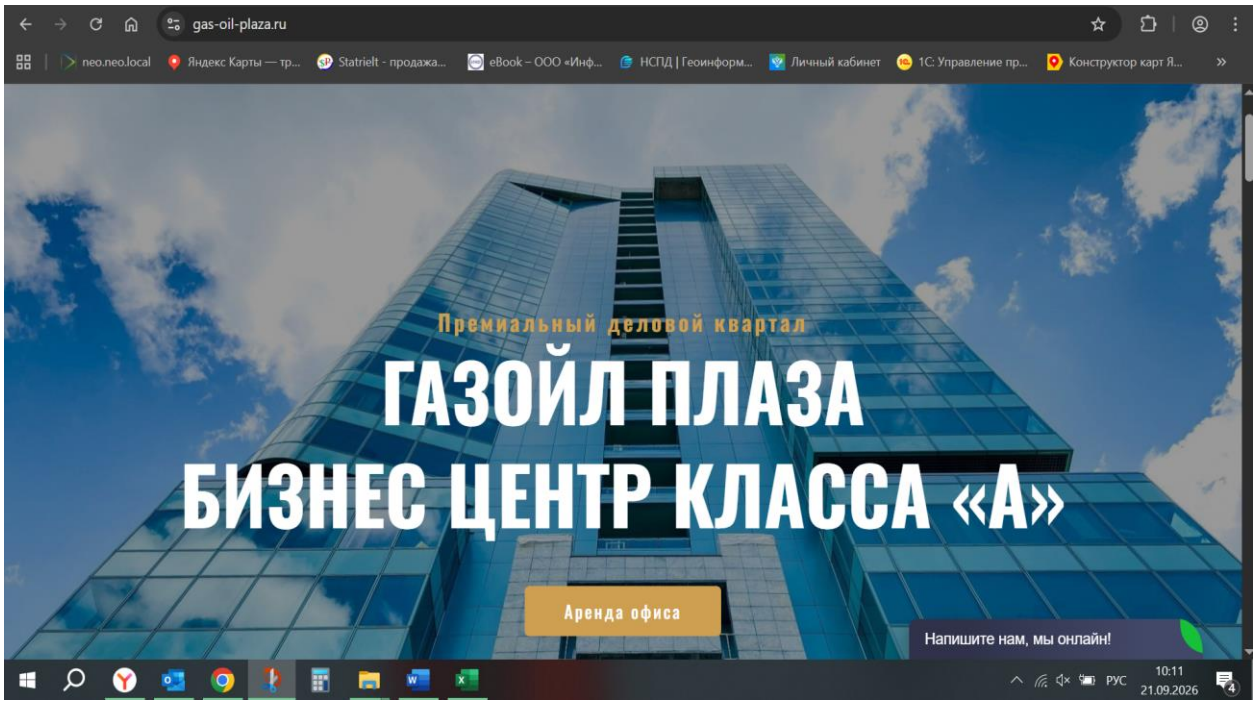

cian.ru/sale/commercial/334170093/?context=4.d6aYr64BpEQJwIsUppT3RUoWshW47Yh45WDYmuI2bLHQjpdosnB6_BpIDkjndwiWMWRdFe...
Фотографии (19)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Офис, 1 189,5 м²
Тип сделки
Свободная продажа
Об объекте
Площадь 1 189,5 м²
Этаж 11 из 24
Юридический адрес Предоставляется
Мощность, кВт 60
Высота потолков 3,2 м
Планировка Смешанная
Состояние Дизайнерский ремонт
Доступ Пропускная система
Вход Общий с улицы
Парковка Подземная
Подземная, 135 мест
Спонтанная
Наземная
406 809 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 394 604 700 ₽
Цена за метр 342 000 ₽
Налог НДС включен: 73 359 000 ₽
+7 916 417-47-53
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ Риэлти
На Циан 12 лет
Объектов в работе 437
РИЕЛТОР
Александр Б
Суперагент
РУС
16:32
23.09.2026


cian.ru/sale/commercial/334170093/?context=4.d6aYr64BpEQJwIsUppT3RUoWshW47Yh45WDYmul2bLHQjpdosnB6_BpIDkjndwiWMWRdFe...
Офис, 1 189,5 м², 406 809 000 ₽
Показать телефон
РУС
16:33
23.09.2026


cian.ru/sale/commercial/334170093/?context=4.d6aYr64BpEQJwIsUppT3RUoWshW47Yh45WDYmul2bLHQjpdosnB6_BpIDkjndwiWMWRdFe...
Продается офис (А)
406 809 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
4 просмотра с даты создания объявления 22.09.2026
4 просмотра за последние 10 дней
Написать
АБ Ризлти
РУС
16:32
23.09.2026

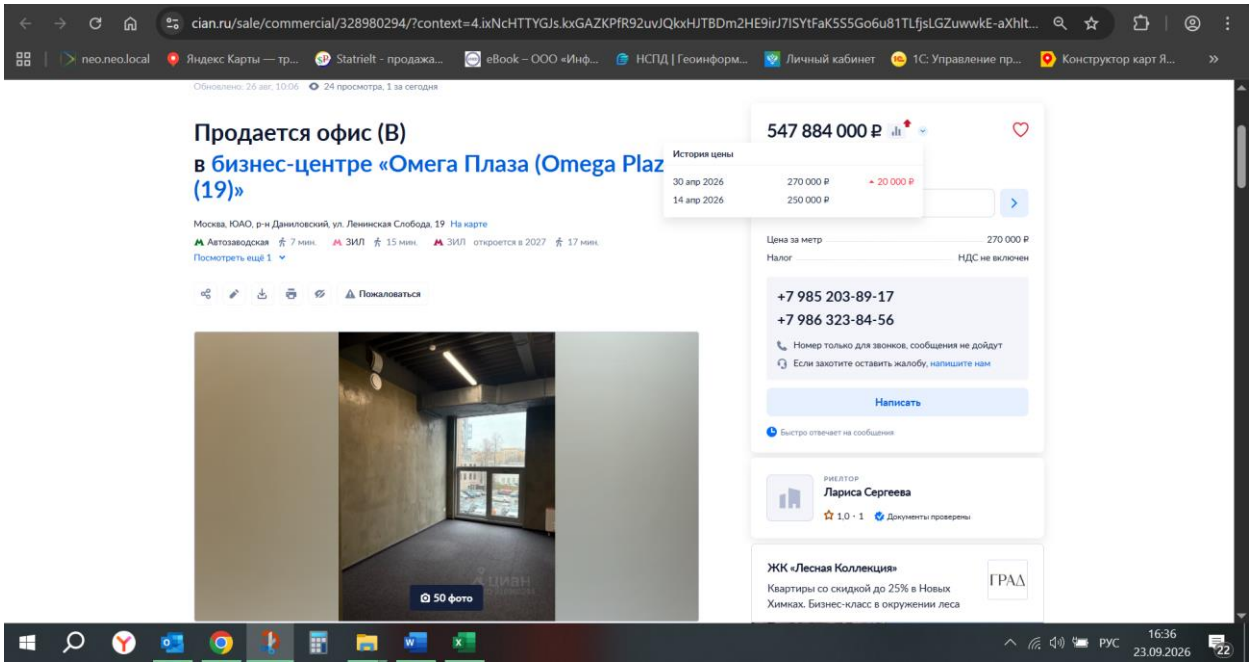


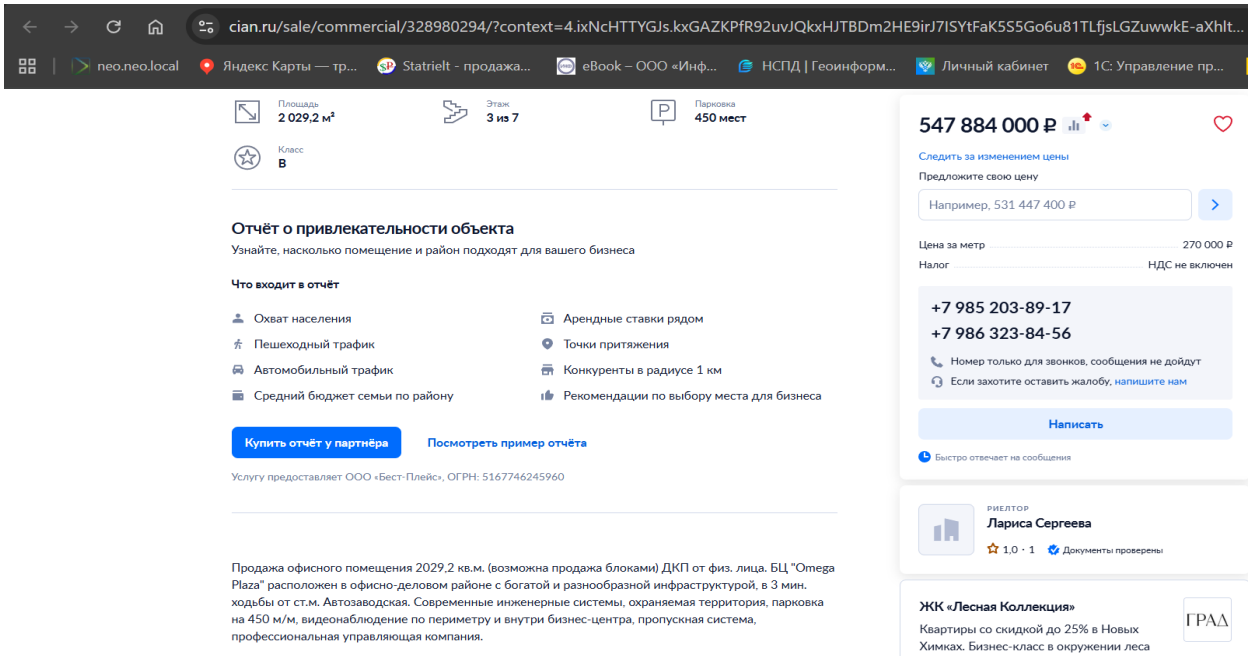
Дополнительный источник информации (https://gas-oil-plaza.ru/)

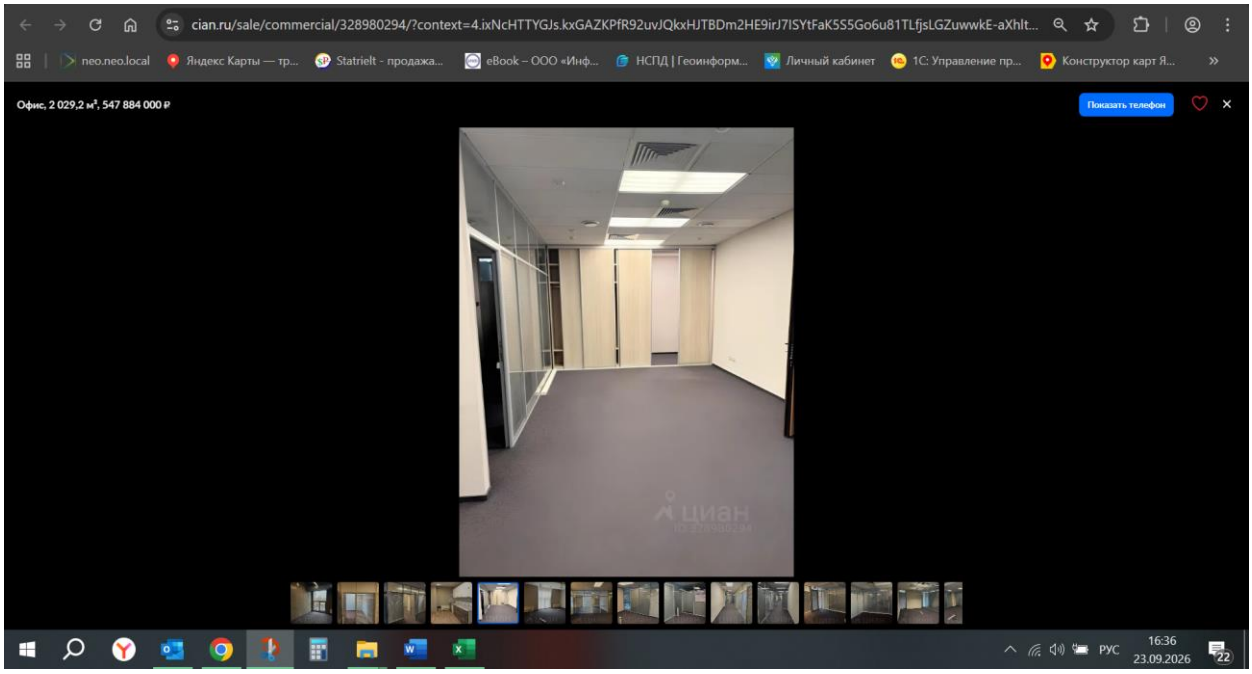


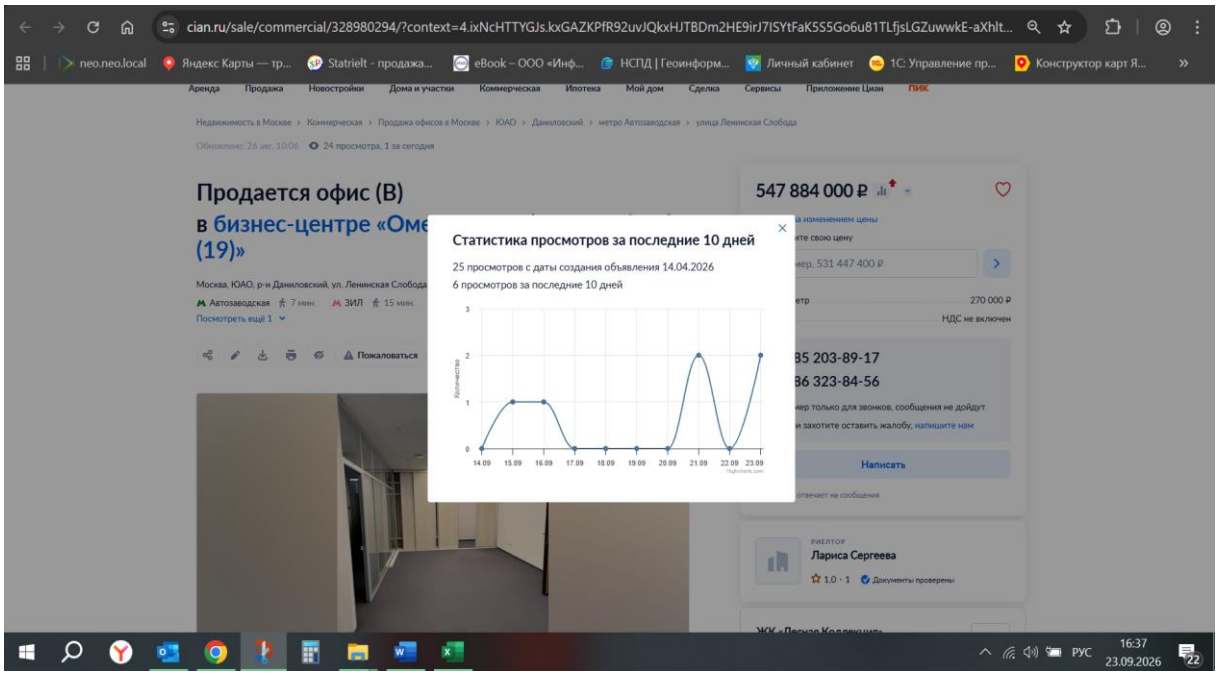
Аналог №3

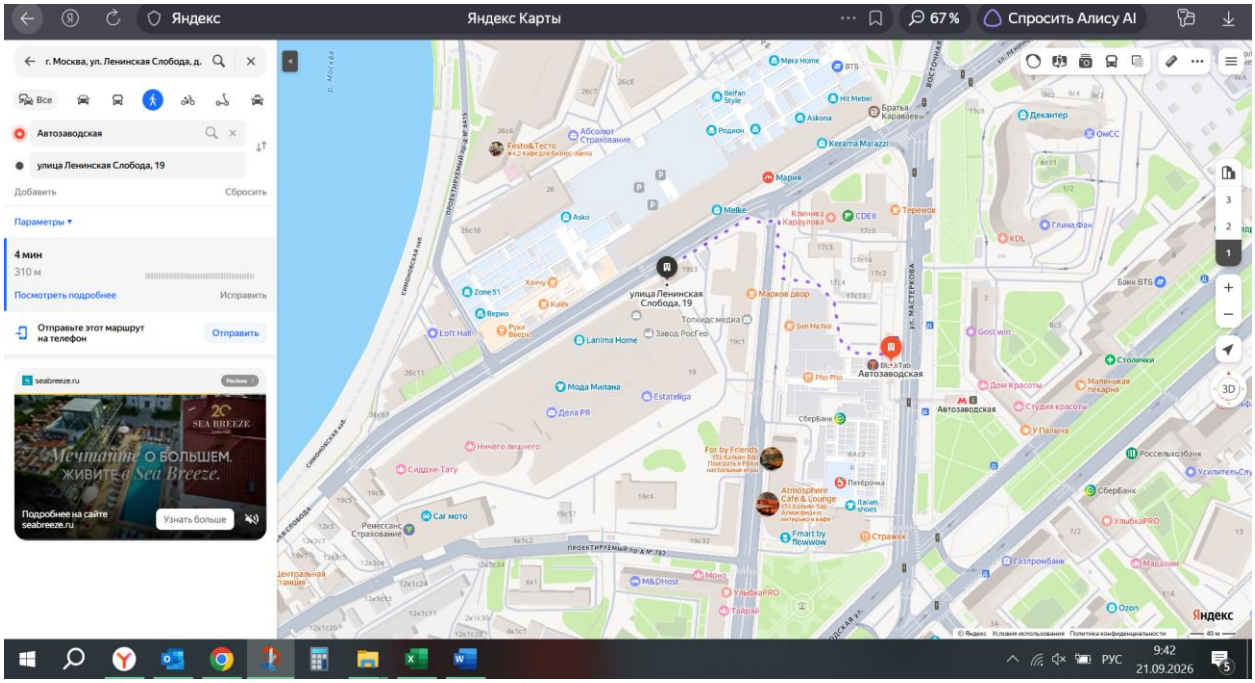
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/328980294/?context=4.ixNcHTTYGJs.kxGAZKPfR92uvJQkxHJTBDm2HE9irJ7ISYtFaK5S5Go6u81TLfjsLGZuwwkE-aXhltqGEhPmwGKeKuJsgYv1qY8jbeocUn6PTk02IIX7c3ej2VI&mlSearchSessionGuid=626c4bbbc876034c2b964c434266a24b, т. +7 985 203-89-17, +7 986 323-84-56



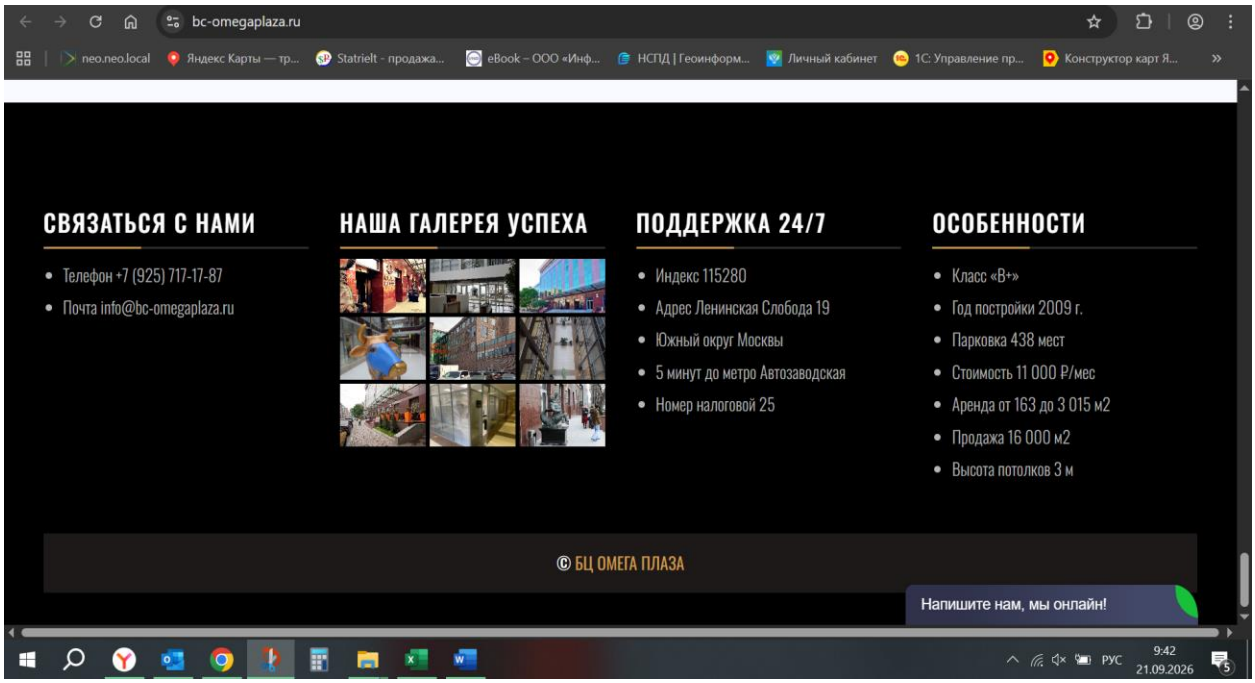


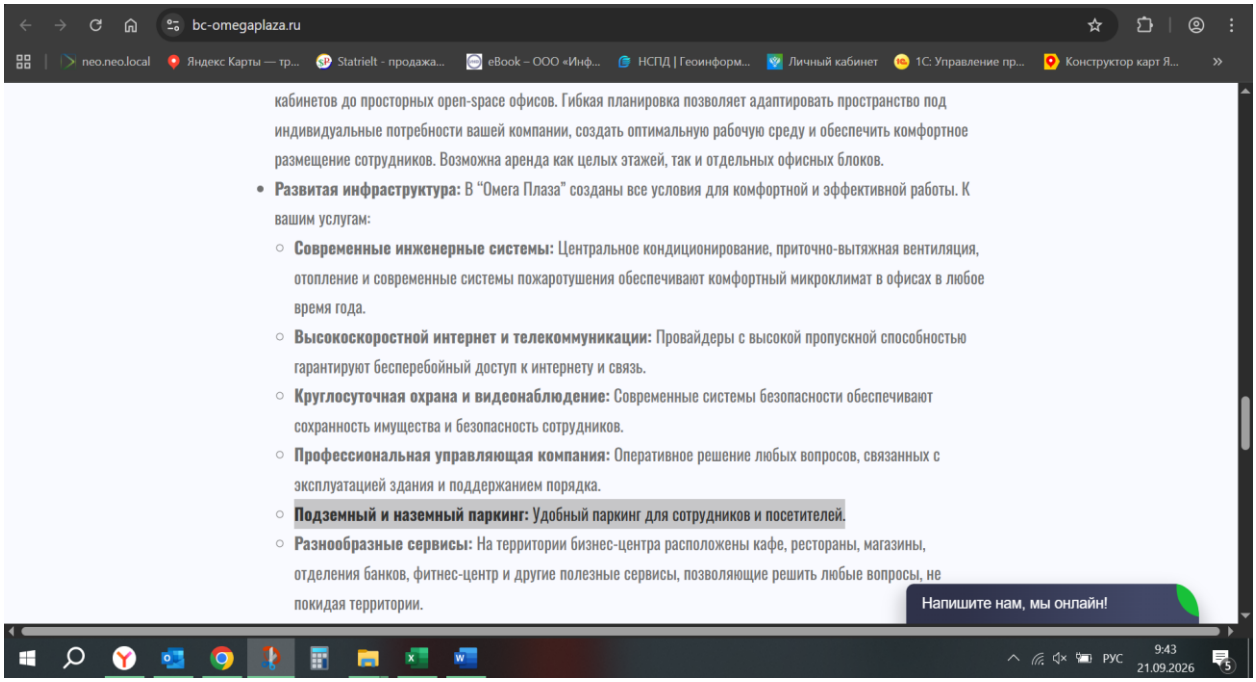

cian.ru/sale/commercial/328980294/?context=4.ixNcHTTYGJs.kxGAZKPfR92uvJQkxHJTBDm2HE9irJ7ISYtFaK5S5Go6u81TLfjsLGZuwwkE-aXhlt...
Офис, 2 029,2 м², 547 884 000 ₽
Показать телефон
16:36
23.09.2026


cian.ru/sale/commercial/328980294/?context=4.ixNcHTTYGJs.kxGAZKPfR92uvJQkxHJTBDm2HE9irJ7ISYtFaK5S5Go6u81TLfjsLGZuwwkE-aXhlt...
Продается офис (В)
547 884 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
25 просмотров с даты создания объявления 14.04.2026
6 просмотров за последние 10 дней
Написать
Лариса Сергеева
16:37
23.09.2026



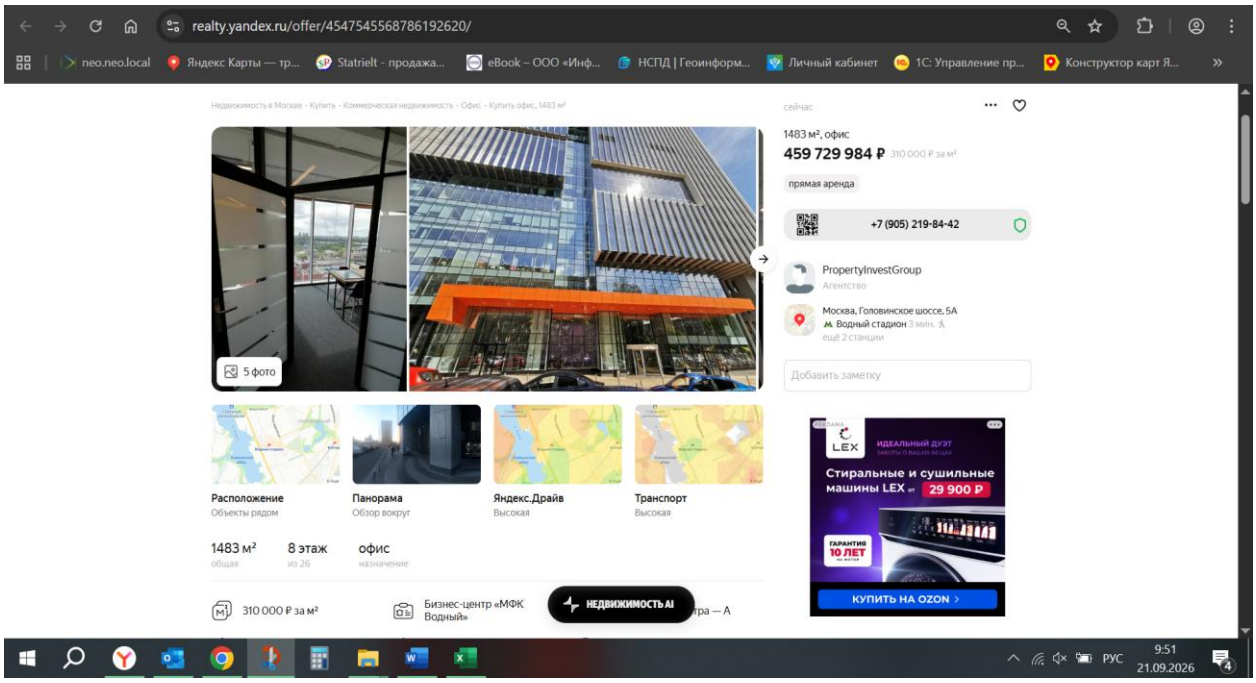
Дополнительный источник информации (https://bc-omegaplaza.ru/)

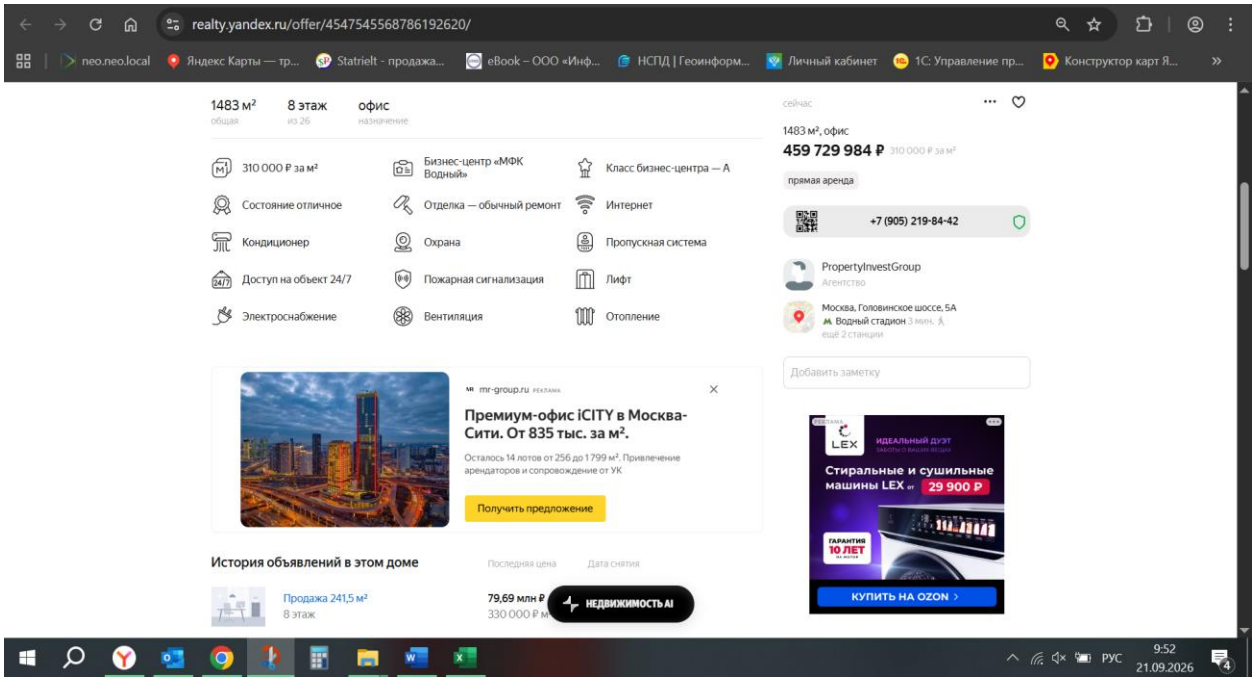


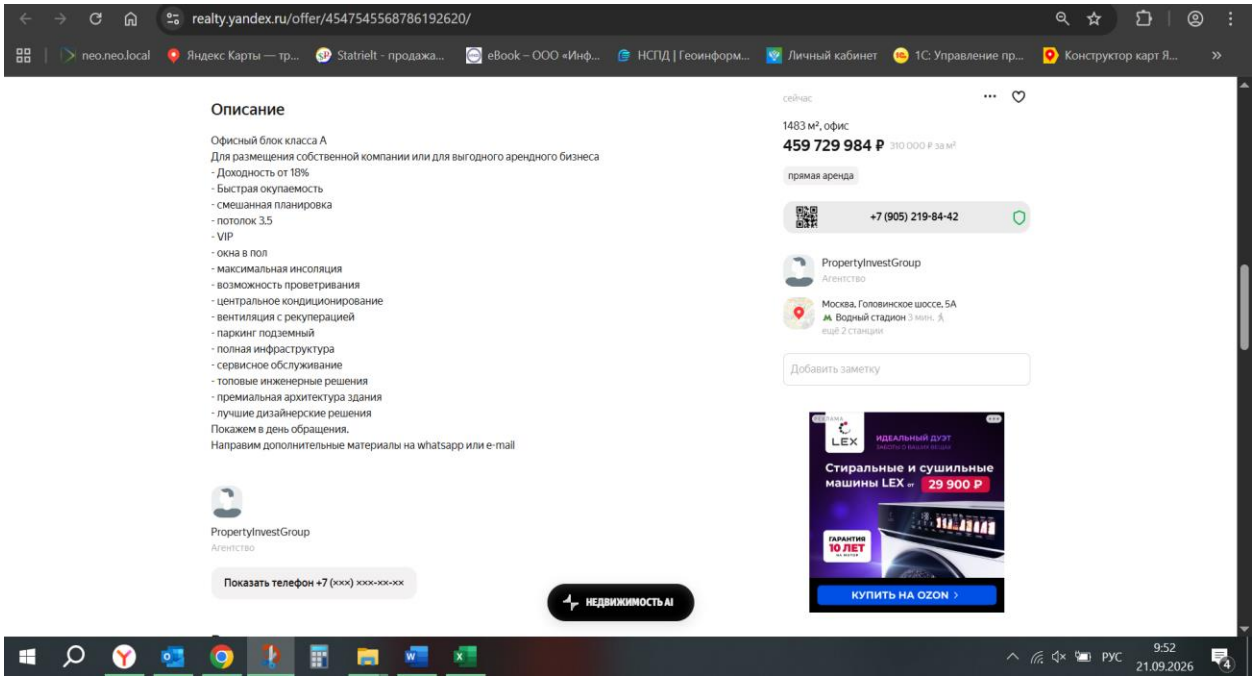


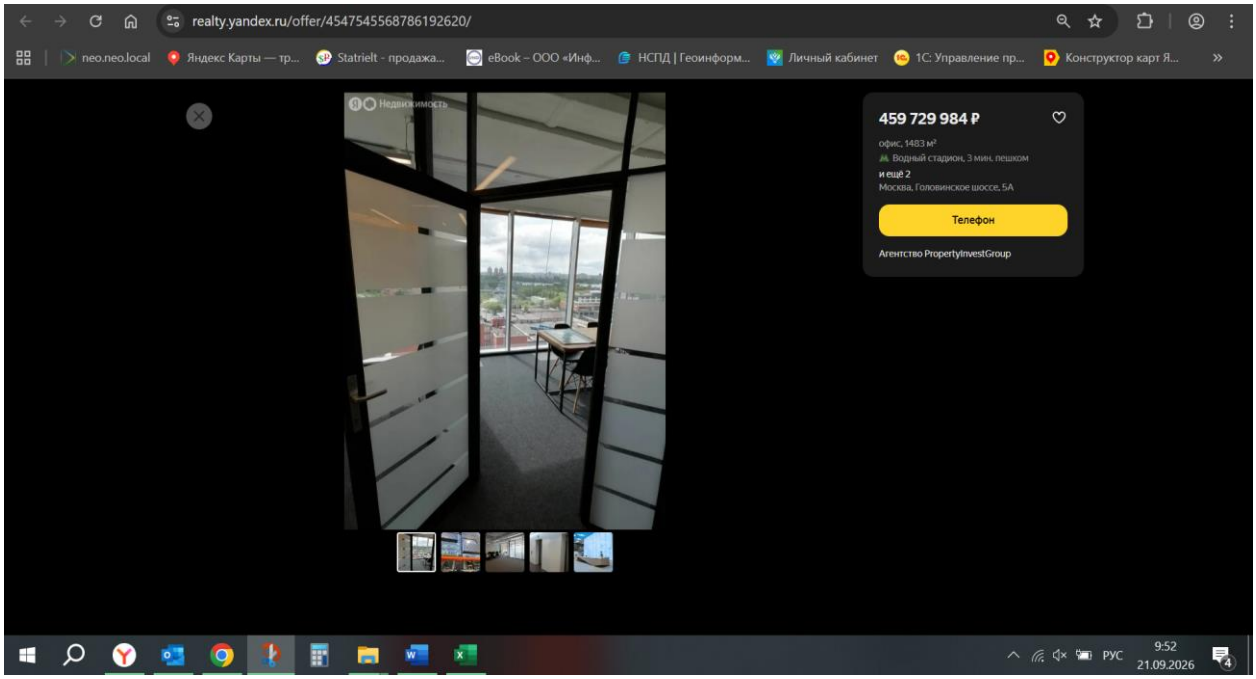
Аналог №4

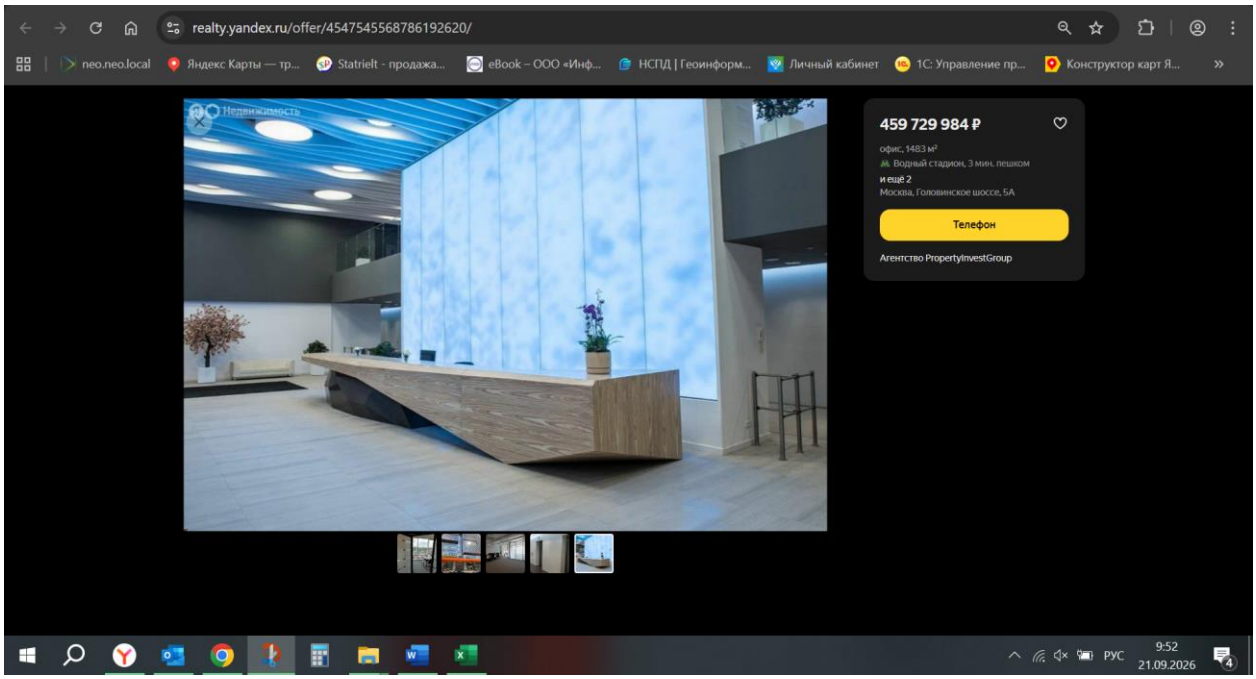
Информационный портал "Яндекс недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/4547545568786192620/, т. +7 905 219-84-42

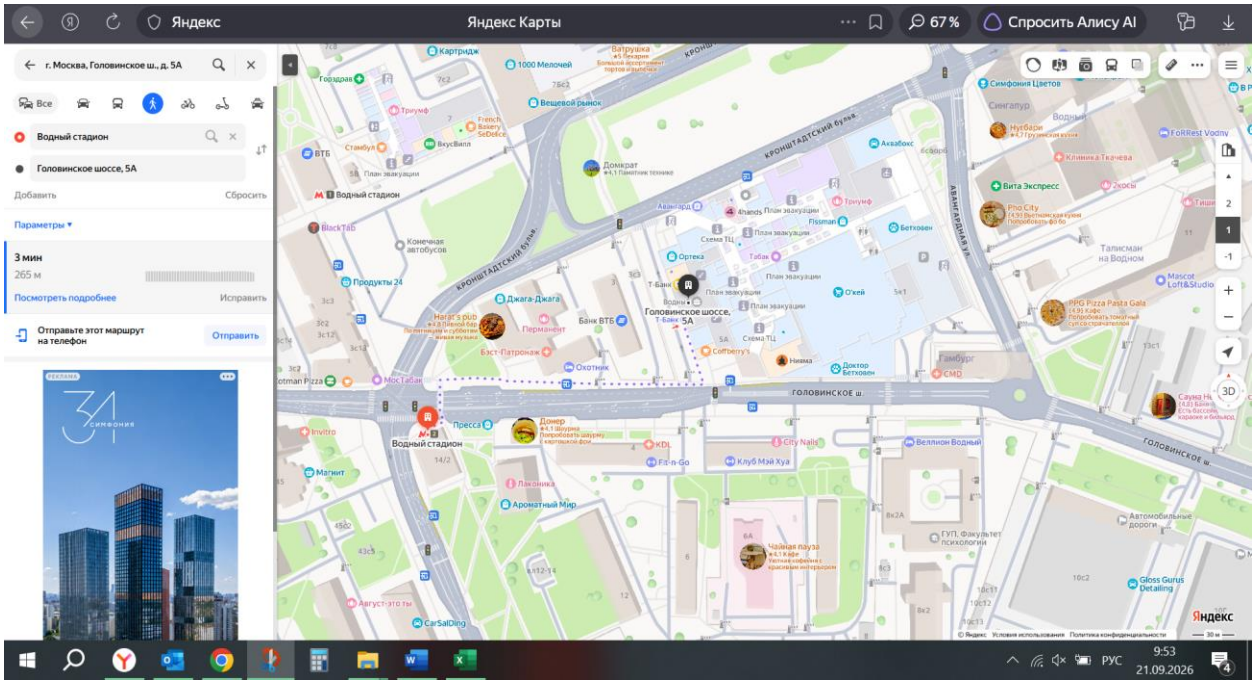



realty.yandex.ru/offer/4547545568786192620/
1483 м²
общая
8 этаж
из 26
офис
назначение
310 000 ₽ за м²
Бизнес-центр «МФК Водный»
Класс бизнес-центра — А
Состояние отличное
Отделка — обычный ремонт
Интернет
Кондиционер
Охрана
Пропускная система
Доступ на объект 24/7
Пожарная сигнализация
Лифт
Электроснабжение
Вентиляция
Отопление
mr-group.ru
Премиум-офис iCITY в Москва-Сити. От 835 тыс. за м².
Осталось 14 лотов от 256 до 1 799 м². Привлечение арендаторов и сопровождение от УК
Получить предложение
История объявлений в этом доме
Последняя цена
Дата снятия
Продажа 241,5 м²
8 этаж
79,69 млн ₽
330 000 ₽ м
НЕДВИЖИМОСТЬ AI
сейчас
1483 м², офис
459 729 984 ₽
прямая аренда
+7 (905) 219-84-42
PropertyInvestGroup
Агентство
Москва, Головинское шоссе, 5А
Водный стадион
Добавить заметку
LEX
Стиральные и сушильные машины LEX
29 900 ₽
КУПИТЬ НА OZON
РУС
9:52
21.09.2026

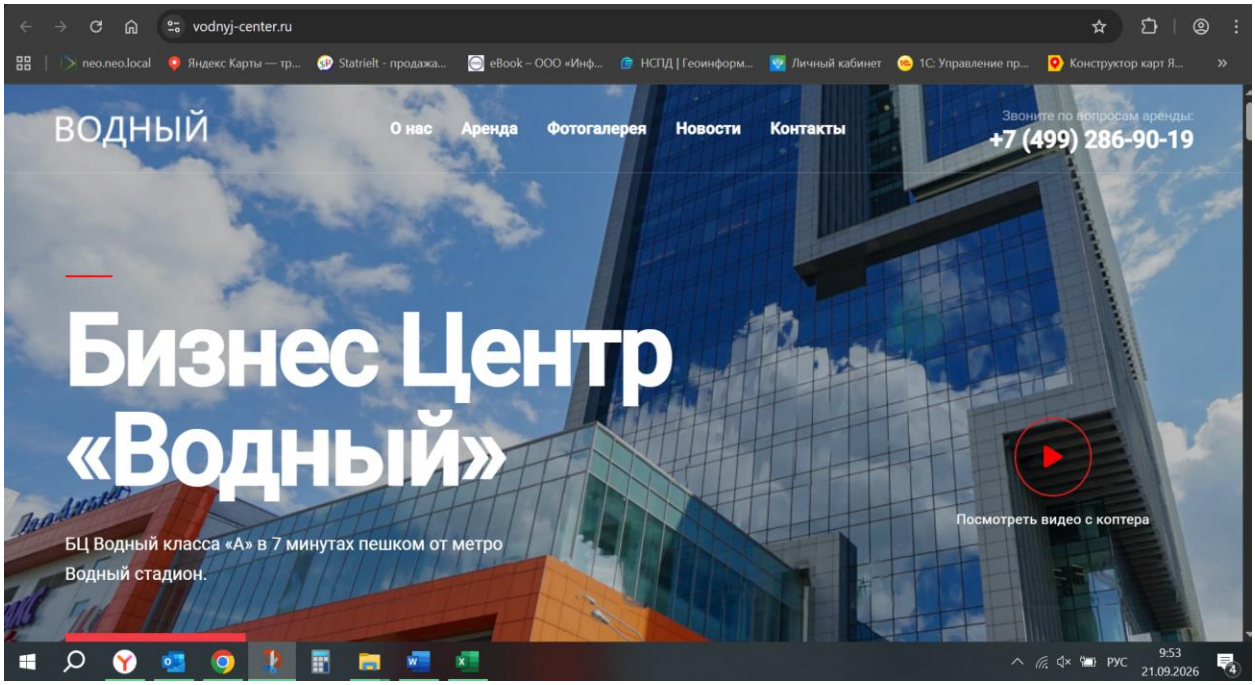

realty.yandex.ru/offer/4547545568786192620/
Описание
Офисный блок класса А
Для размещения собственной компании или для выгодного арендного бизнеса
- Доходность от 18%
- Быстрая окупаемость
- смешанная планировка
- потолок 3.5
- VIP
- окна в пол
- максимальная инсоляция
- возможность проветривания
- центральное кондиционирование
- вентиляция с рекуперацией
- паркинг подземный
- полная инфраструктура
- сервисное обслуживание
- топовые инженерные решения
- премиальная архитектура здания
- лучшие дизайнерские решения
Покажем в день обращения.
Направим дополнительные материалы на whatsapp или e-mail
PropertyInvestGroup
Агентство
Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx
НЕДВИЖИМОСТЬ AI
сейчас
1483 м², офис
459 729 984 ₽
прямая аренда
+7 (905) 219-84-42
PropertyInvestGroup
Агентство
Москва, Головинское шоссе, 5А
Водный стадион
Добавить заметку
LEX
Стиральные и сушильные машины LEX
29 900 ₽
КУПИТЬ НА OZON
РУС
9:52
21.09.2026


realty.yandex.ru/offer/4547545568786192620/
Недвижимость
459 729 984 ₽
офис, 1483 м²
Водный стадион, 3 мин. пешком
и ещё 2
Москва, Головинское шоссе, 5А
Телефон
Агентство PropertyInvestGroup
РУС
9:52
21.09.2026


realty.yandex.ru/offer/4547545568786192620/
Недвижимость
459 729 984 ₽
офис, 1483 м²
Водный стадион, 3 мин. пешком
и ещё 2
Москва, Головинское шоссе, 5А
Телефон
Агентство PropertyInvestGroup
РУС
9:52
21.09.2026



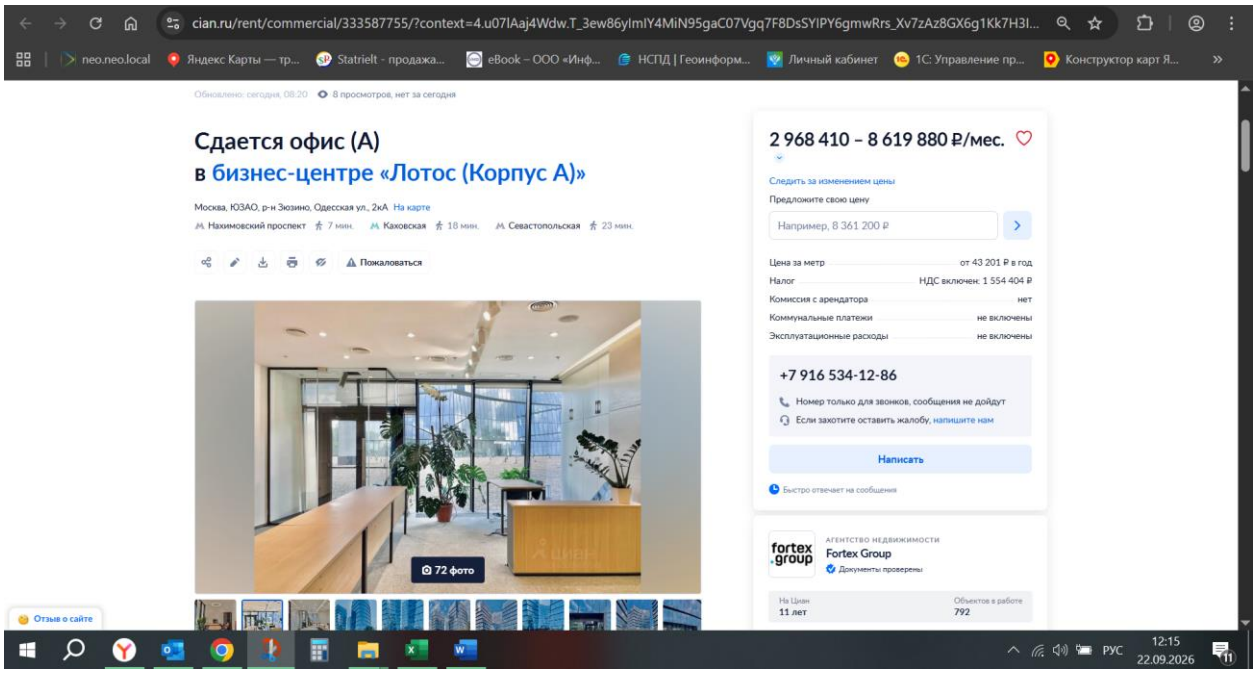
Дополнительный источник информации (https://vodnyj-center.ru/)

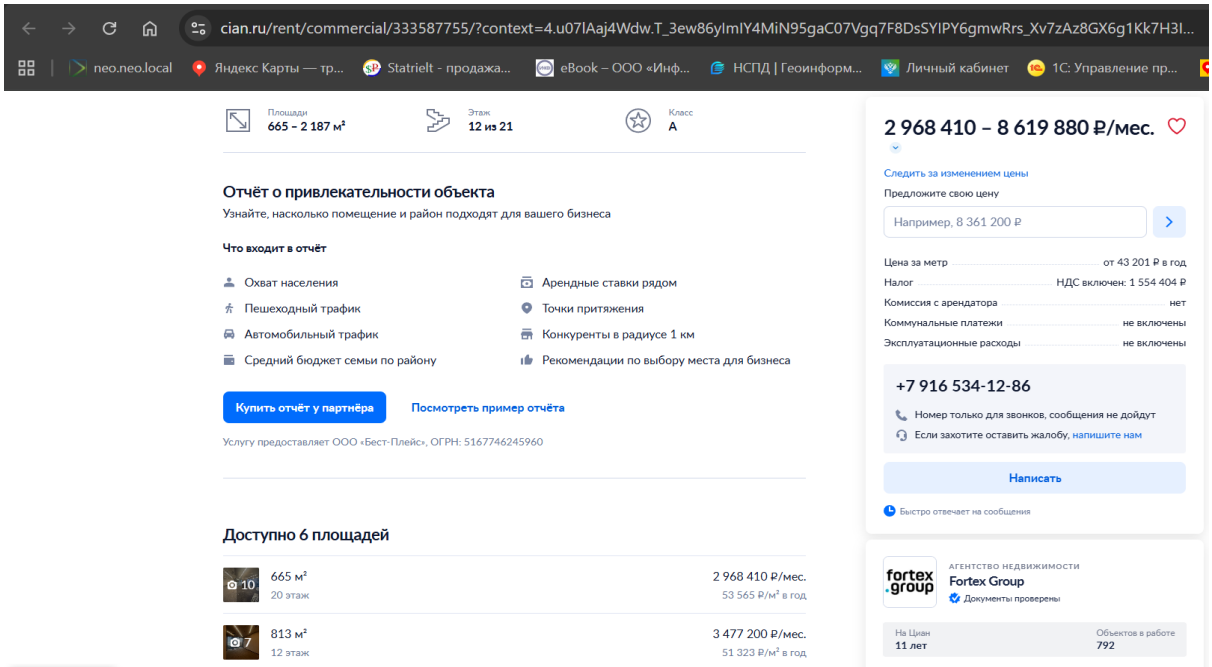


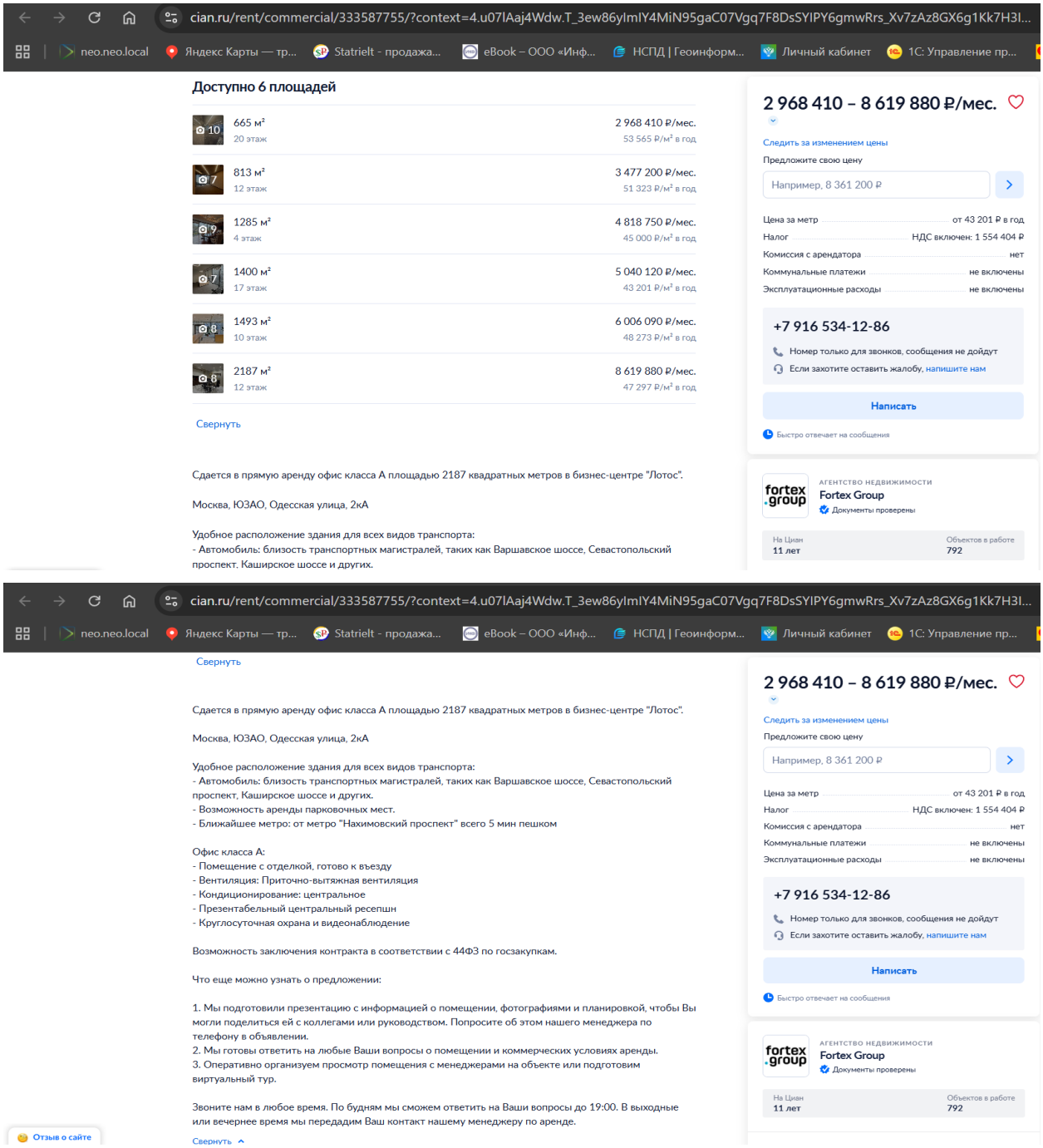
Объекты-аналоги, используемые для определения арендной ставки для объекта оценки в рамках доходного подхода

Аналог №1

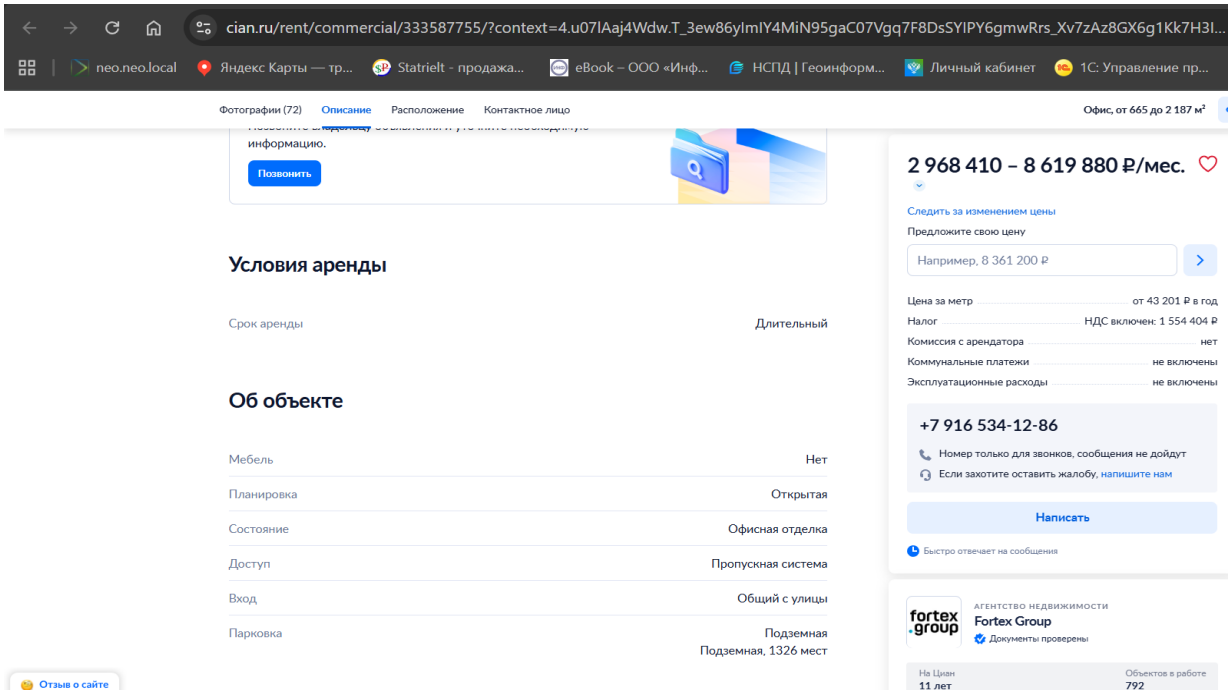
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/333587755/?context=4.u07lAaj4Wdw.T_3ew86yImIY4MiN95gaC07Vgq7F8DsSYIPY6gmwRrs_Xv7zAz8GX6g1Kk7H3IkFF1TqSVrkAXf0OVD8KDx4TL9LMTpTfHGNRiY7e-NG_QWYAHk&mlSearchSessionGuid=9653841d6e3f684d8a5a6a8985cdc878, т. +7 916 534-12-86

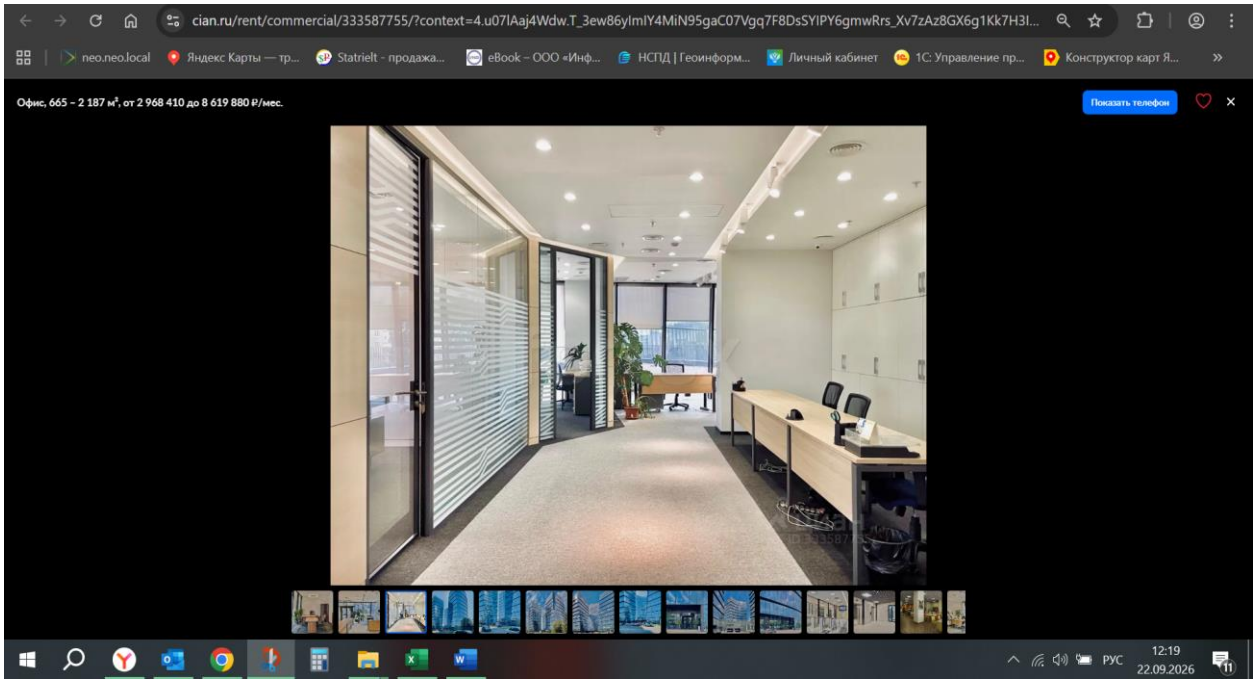


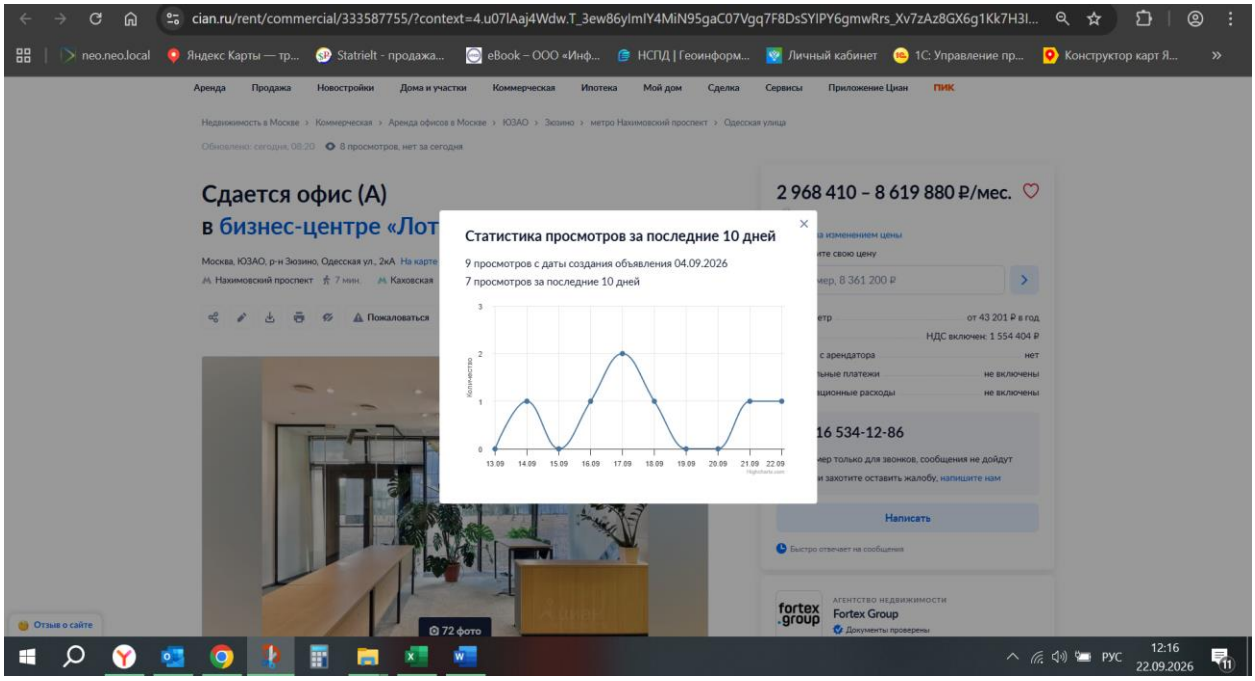


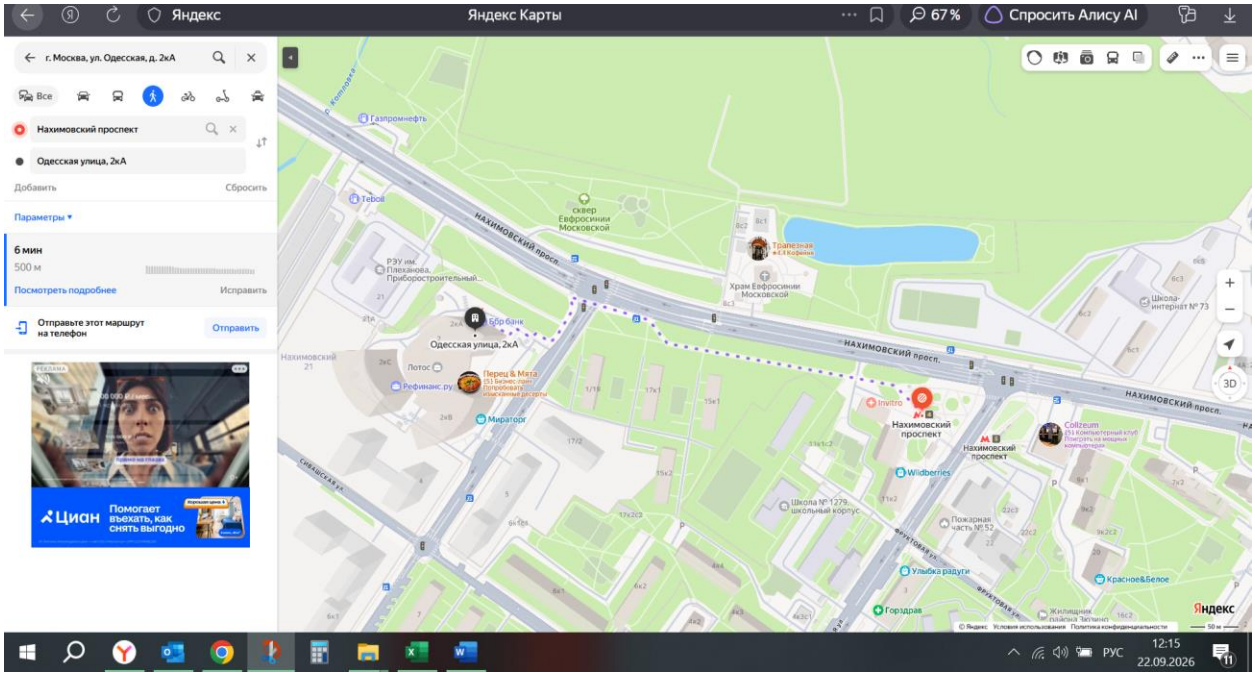

cian.ru/rent/commercial/333587755/?context=4.u07IAaj4Wdw.T_3ew86yImIY4MiN95gaC07Vgq7F8DsSYlPY6gmwRrs_Xv7zAz8GX6g1Kk7H3I...
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Личный кабинет
1С: Управление пр...
Доступно 6 площадей
665 м² 20 этаж 2 968 410 ₽/мес. 53 565 ₽/м² в год
813 м² 12 этаж 3 477 200 ₽/мес. 51 323 ₽/м² в год
1285 м² 4 этаж 4 818 750 ₽/мес. 45 000 ₽/м² в год
1400 м² 17 этаж 5 040 120 ₽/мес. 43 201 ₽/м² в год
1493 м² 10 этаж 6 006 090 ₽/мес. 48 273 ₽/м² в год
2187 м² 12 этаж 8 619 880 ₽/мес. 47 297 ₽/м² в год
Свернуть
Сдается в прямую аренду офис класса А площадью 2187 квадратных метров в бизнес-центре "Лотос".
Москва, ЮЗАО, Одесская улица, 2кА
Удобное расположение здания для всех видов транспорта:
- Автомобиль: близость транспортных магистралей, таких как Варшавское шоссе, Севастопольский проспект. Каширское шоссе и других.
2 968 410 – 8 619 880 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 8 361 200 ₽
Цена за метр от 43 201 ₽ в год
Налог НДС включен: 1 554 404 ₽
Комиссия с арендатора нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не включены
+7 916 534-12-86
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
fortex group
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Fortex Group
Документы проверены
На Циан 11 лет
Объектов в работе 792

cian.ru/rent/commercial/333587755/?context=4.u07IAaj4Wdw.T_3ew86yImIY4MiN95gaC07Vgq7F8DsSYlPY6gmwRrs_Xv7zAz8GX6g1Kk7H3I...
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Личный кабинет
1С: Управление пр...
Свернуть
Сдается в прямую аренду офис класса А площадью 2187 квадратных метров в бизнес-центре "Лотос".
Москва, ЮЗАО, Одесская улица, 2кА
Удобное расположение здания для всех видов транспорта:
- Автомобиль: близость транспортных магистралей, таких как Варшавское шоссе, Севастопольский проспект, Каширское шоссе и других.
- Возможность аренды парковочных мест.
- Ближайшее метро: от метро "Нахимовский проспект" всего 5 мин пешком
Офис класса А:
- Помещение с отделкой, готово к въезду
- Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование: центральное
- Презентабельный центральный ресепшн
- Круглосуточная охрана и видеонаблюдение
Возможность заключения контракта в соответствии с 44ФЗ по госзакупкам.
Что еще можно узнать о предложении:
1. Мы подготовили презентацию с информацией о помещении, фотографиями и планировкой, чтобы Вы могли поделиться ей с коллегами или руководством. Попросите об этом нашего менеджера по телефону в объявлении.
2. Мы готовы ответить на любые Ваши вопросы о помещении и коммерческих условиях аренды.
3. Оперативно организуем просмотр помещения с менеджерами на объекте или подготовим виртуальный тур.
Звоните нам в любое время. По будням мы сможем ответить на Ваши вопросы до 19:00. В выходные или вечернее время мы передадим Ваш контакт нашему менеджеру по аренде.
Свернуть
Отзыв о сайте
2 968 410 – 8 619 880 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 8 361 200 ₽
Цена за метр от 43 201 ₽ в год
Налог НДС включен: 1 554 404 ₽
Комиссия с арендатора нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не включены
+7 916 534-12-86
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
fortex group
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Fortex Group
Документы проверены
На Циан 11 лет
Объектов в работе 792

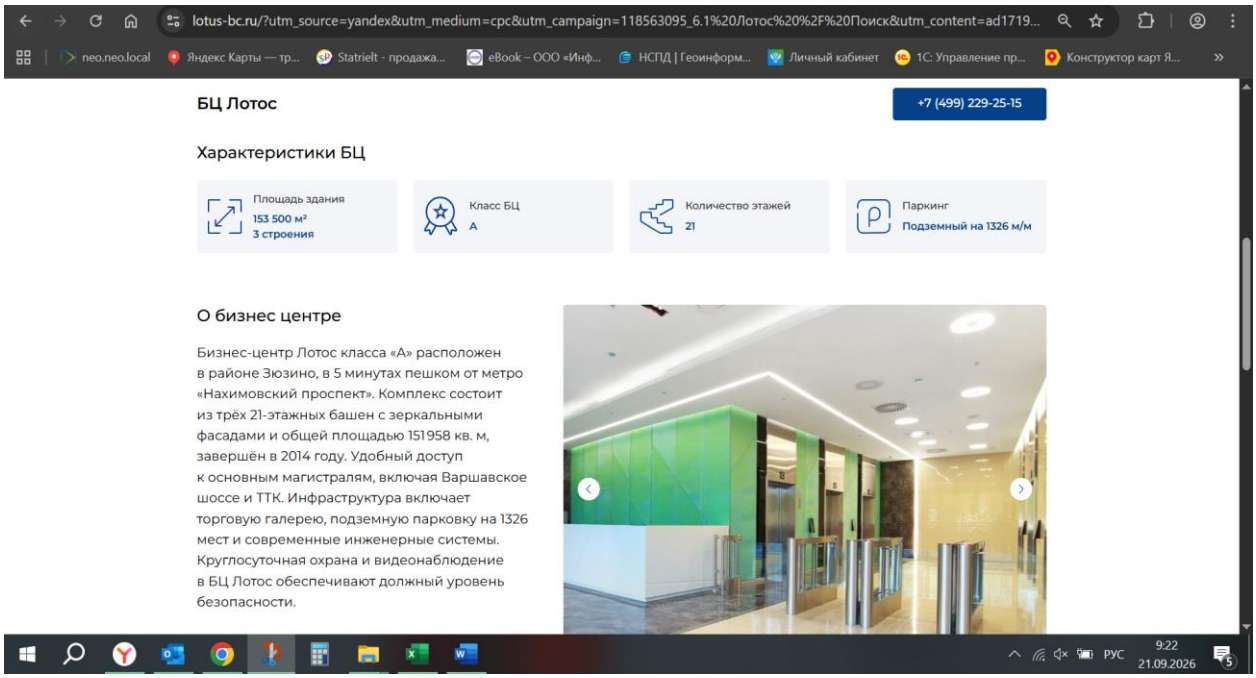

cian.ru/rent/commercial/333587755/?context=4.u07lAaj4Wdw.T_3ew86ylmIY4MiN95gaC07Vgq7F8DsSYIPY6gmwRrs_Xv7zAz8GX6g1Kk7H3I...
Фотографии (72)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Офис, от 665 до 2 187 м²
информацию.
Позвонить
2 968 410 – 8 619 880 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 8 361 200 ₽
Условия аренды
Срок аренды
Длительный
Об объекте
Мебель
Нет
Планировка
Открытая
Состояние
Офисная отделка
Доступ
Пропускная система
Вход
Общий с улицы
Парковка
Подземная
Подземная, 1326 мест
Цена за метр
от 43 201 ₽ в год
Налог
НДС включен: 1 554 404 ₽
Комиссия с арендатора
нет
Коммунальные платежи
не включены
Эксплуатационные расходы
не включены
+7 916 534-12-86
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Fortex Group
Документы проверены
Отзыв о сайте


cian.ru/rent/commercial/333587755/?context=4.u07lAaj4Wdw.T_3ew86ylmIY4MiN95gaC07Vgq7F8DsSYIPY6gmwRrs_Xv7zAz8GX6g1Kk7H3I...
Офис, 665 – 2 187 м², от 2 968 410 до 8 619 880 ₽/мес.
Показать телефон
РУС
12:19
22.09.2026


Сдается офис (А)
2 968 410 – 8 619 880 ₽/мес.
Статистика просмотров за последние 10 дней
9 просмотров с даты создания объявления 04.09.2026
7 просмотров за последние 10 дней
Написать
Fortex Group
12:16
22.09.2026

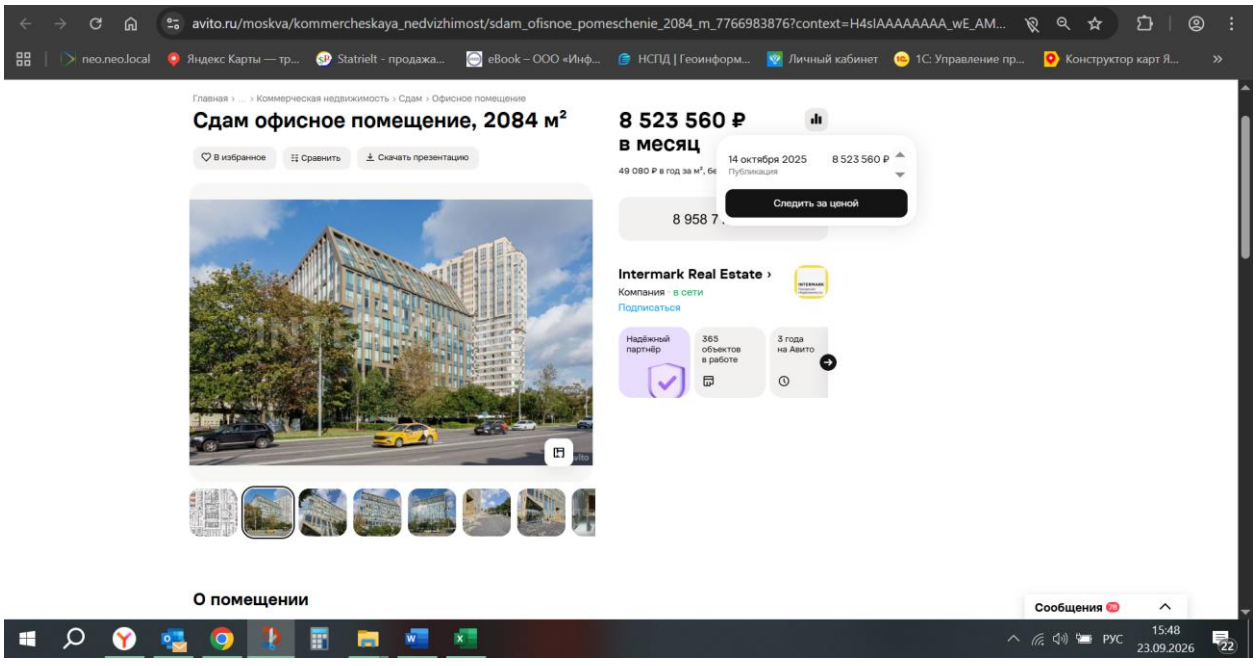

Яндекс Карты
Спросить Алису AI
г. Москва, ул. Одесская, д. 2кА
Нахимовский проспект
Одесская улица, 2кА
6 мин
500 м
Отправить
Циан
Помогает въехать, как снять выгодно
НАХИМОВСКИЙ ПРОСП.
Одесская улица, 2кА
Нахимовский проспект
12:15
22.09.2026

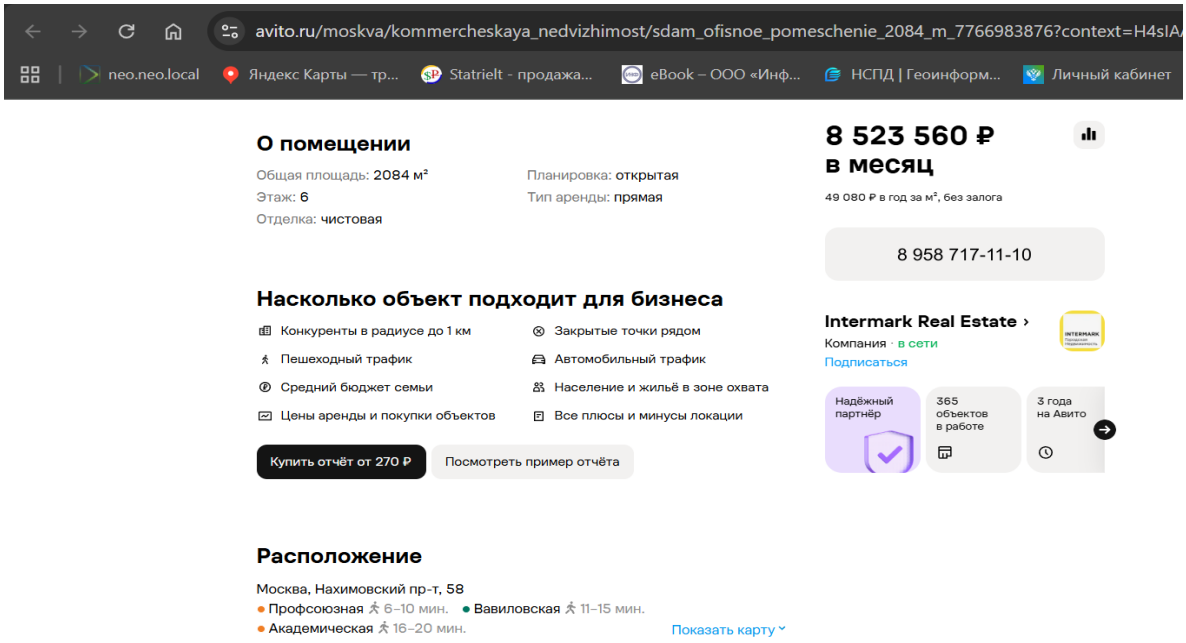
Дополнительный источник информации (https://lotus-bc.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=118563095_6.1%20%D0%9B%D0%BE%D1%82%D0%BE%D1%81%20%2F%20%D0%9F%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA&utm_content=ad17191377028_gr5548587270&utm_term=%D0%B1%D1%86%20%D0%BB%D0%BE%D1%82%D0%BE%D1%81&etext=2202.n4iQ_WomqAMgf1H_nJ2ZIOvp0J6FrMzLKRf9J_NgTDp6dmh6ZHlzdmludGx4d3Z4.5c7c986de2a0897dd6eab63072763e25e91280fe&yclid=6789466175769935871)

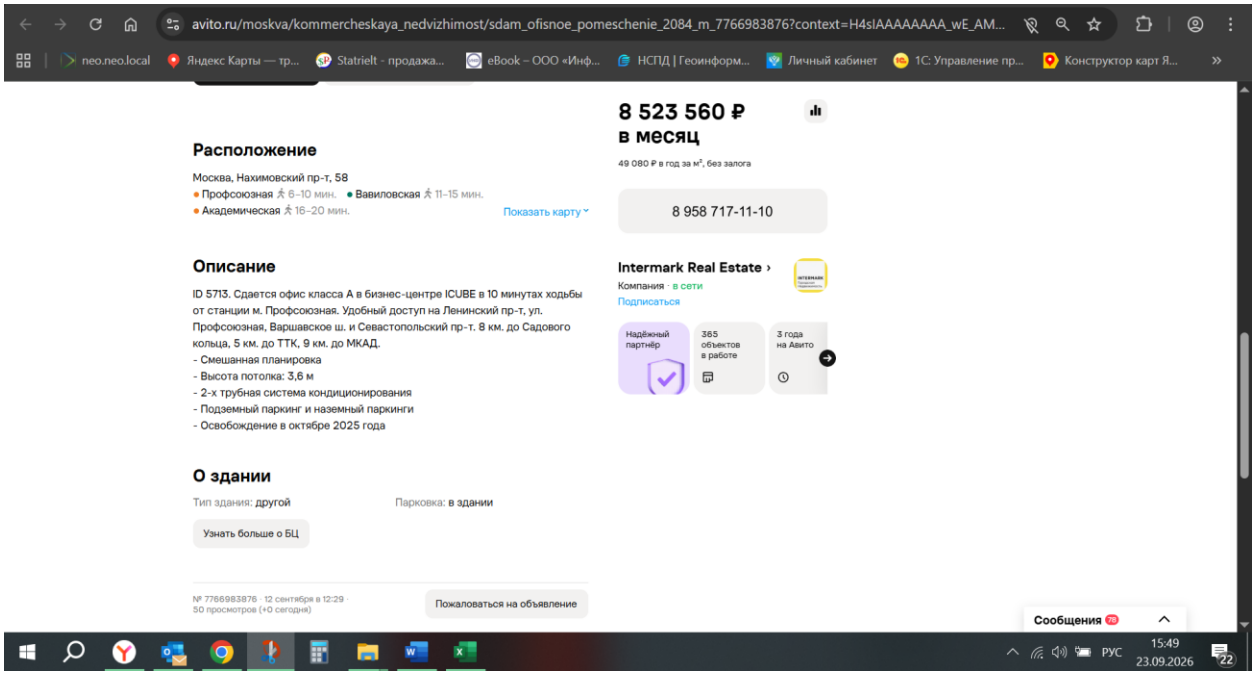


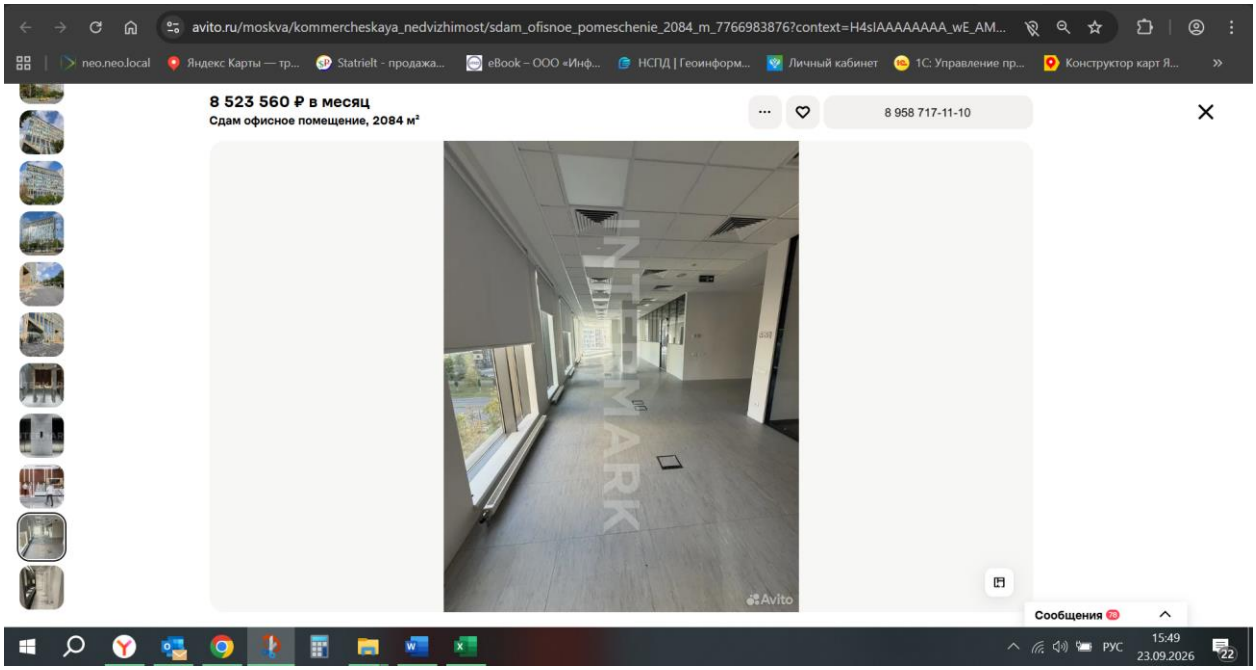
Аналог №2

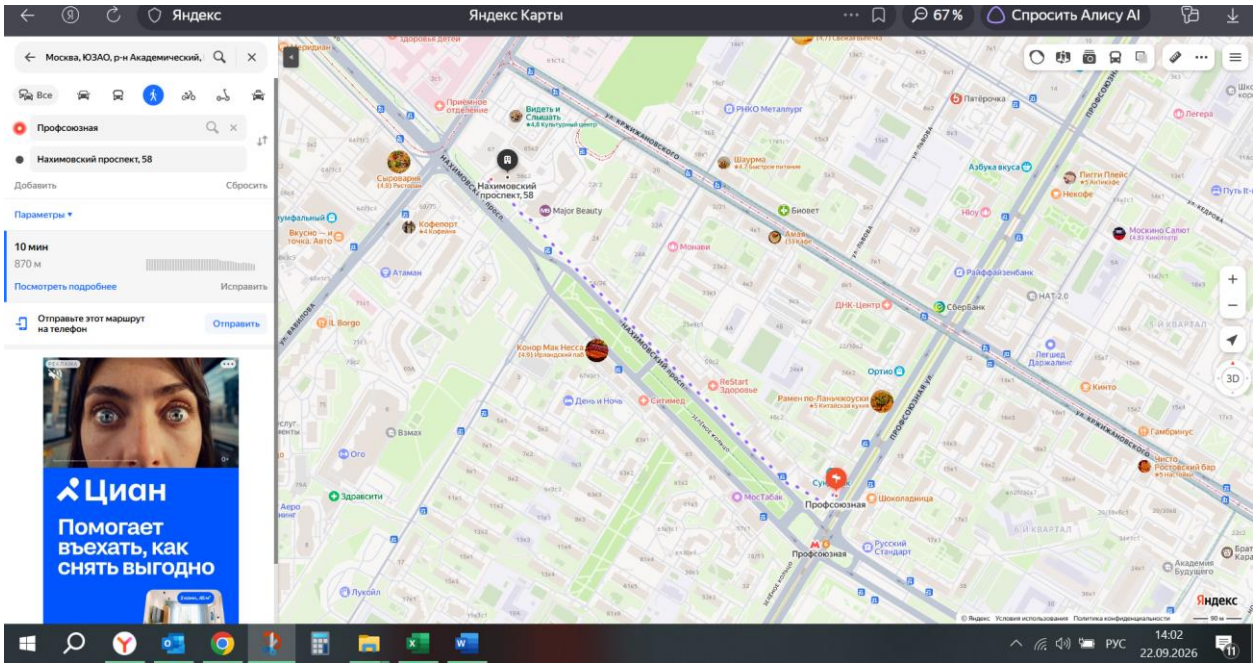
Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2084_m_7766983876?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHVnNmSDZNUWVSMUJNcTlwIjt90cxQcj8AAAA, т. +7 958 717-11-10

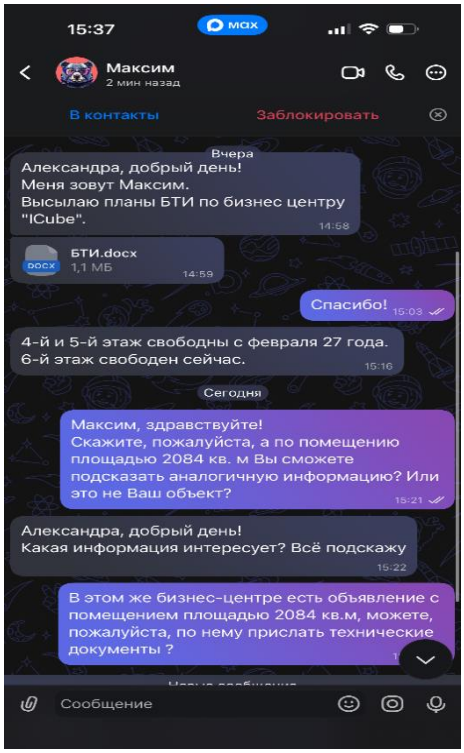


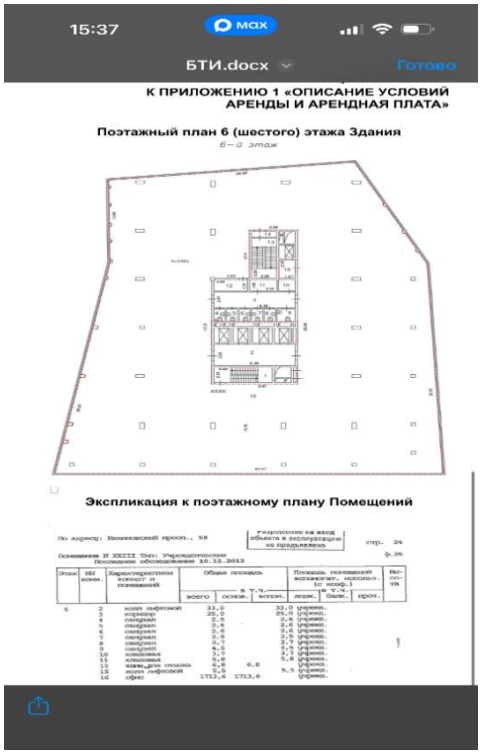

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2084_m_7766983876?context=H4sIA
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Личный кабинет
О помещении
Общая площадь: 2084 м²
Этаж: 6
Отделка: чистовая
Планировка: открытая
Тип аренды: прямая
Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта
Расположение
Москва, Нахимовский пр-т, 58
Профсоюзная 6–10 мин.
Вавиловская 11–15 мин.
Академическая 16–20 мин.
Показать карту
8 523 560 ₽
в месяц
49 080 ₽ в год за м², без залога
8 958 717-11-10
Intermark Real Estate ›
Компания · в сети
Подписаться
Надёжный партнёр
365 объектов в работе
3 года на Авито


avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2084_m_7766983876?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AM...
Расположение
Москва, Нахимовский пр-т, 58
Профсоюзная 6–10 мин.
Вавиловская 11–15 мин.
Академическая 16–20 мин.
Показать карту
Описание
ID 5713. Сдается офис класса А в бизнес-центре ICUBE в 10 минутах ходьбы от станции м. Профсоюзная. Удобный доступ на Ленинский пр-т, ул. Профсоюзная, Варшавское ш. и Севастопольский пр-т. 8 км. до Садового кольца, 5 км. до ТТК, 9 км. до МКАД.
- Смешанная планировка
- Высота потолка: 3,6 м
- 2-х трубная система кондиционирования
- Подземный паркинг и наземный паркинги
- Освобождение в октябре 2025 года
О здании
Тип здания: другой
Парковка: в здании
Узнать больше о БЦ
№ 7766983876 · 12 сентября в 12:29 · 50 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться на объявление
8 523 560 ₽
в месяц
49 080 ₽ в год за м², без залога
8 958 717-11-10
Intermark Real Estate ›
Компания · в сети
Подписаться
Надёжный партнёр
365 объектов в работе
3 года на Авито
Сообщения
РУС
15:49
23.09.2026

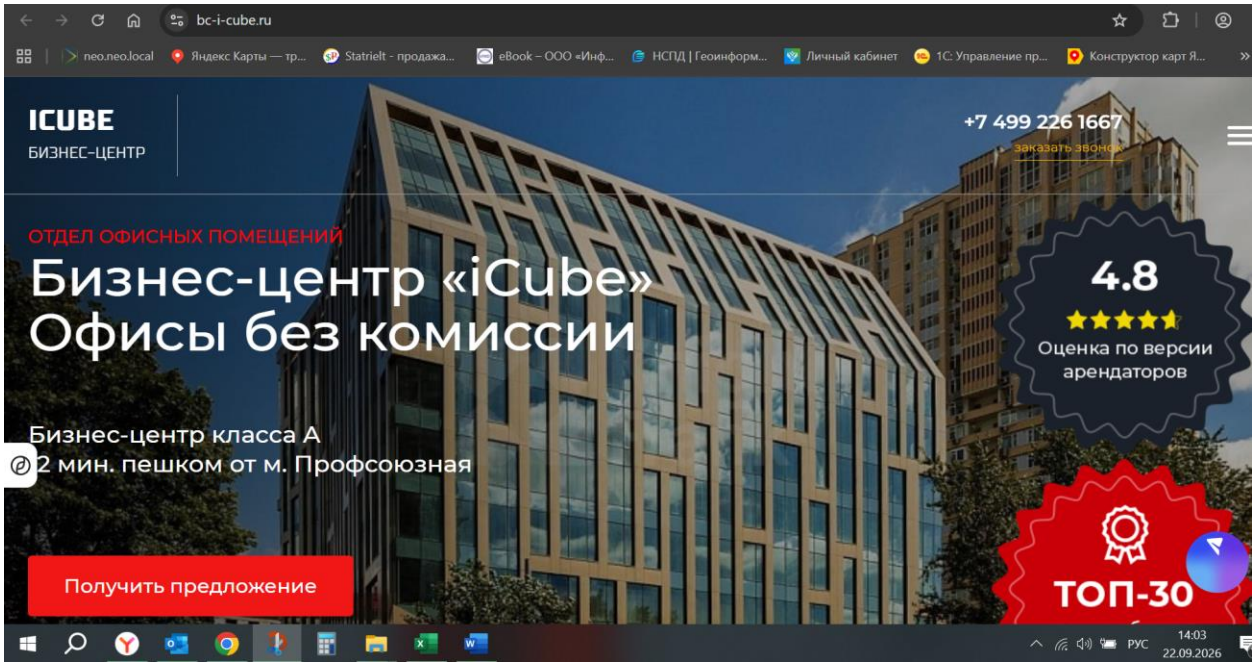

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2084_m_7766983876?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AM...
8 523 560 ₽ в месяц
Сдам офисное помещение, 2084 м²
8 958 717-11-10
Avito
Сообщения
РУС
15:49
23.09.2026


Яндекс
Яндекс Карты
67 %
Спросить Алису AI
Москва, ЮЗАО, р-н Академический,
Все
Профсоюзная
Нахимовский проспект, 58
Добавить
Сбросить
Параметры
10 мин
870 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Циан
Помогает въехать, как снять выгодно
Нахимовский проспект, 58
Профсоюзная
РУС
14:02
22.09.2026

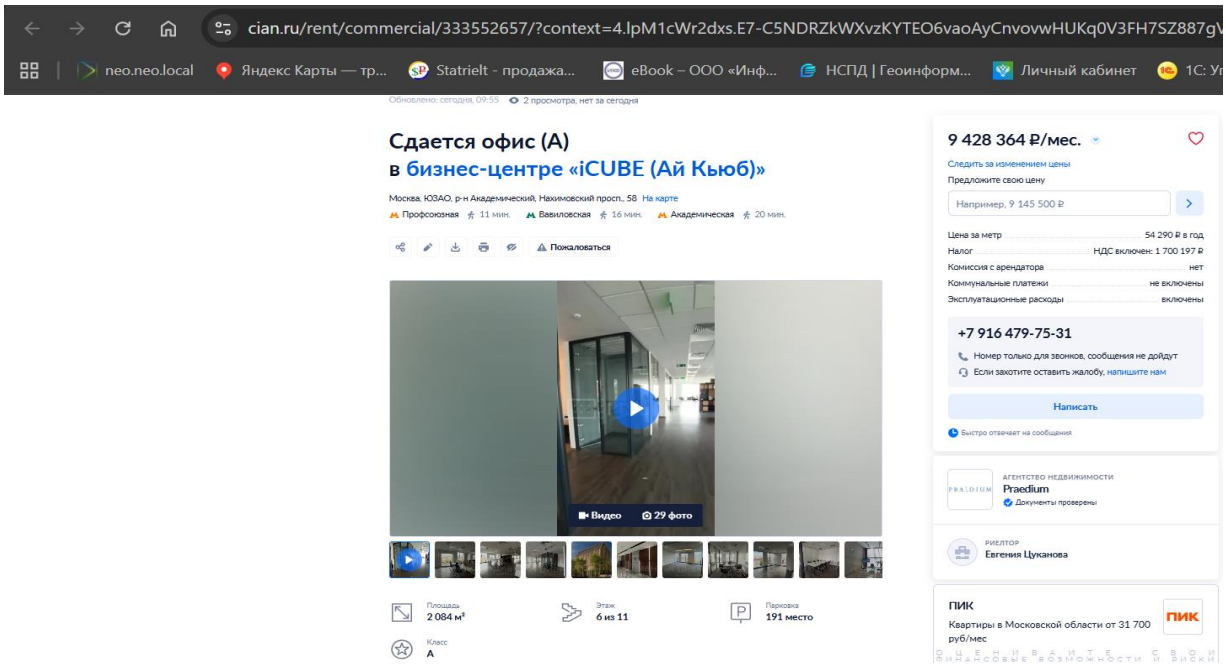




Дополнительный источник информации (https://bc-i-cube.ru/)

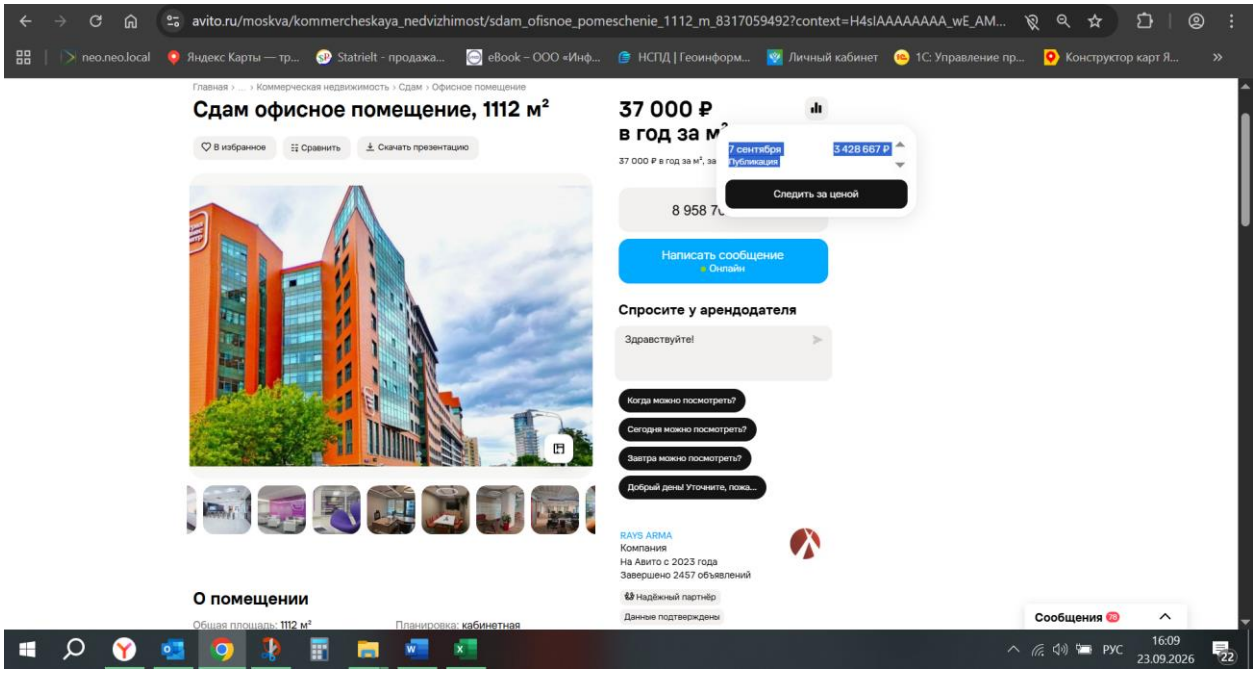


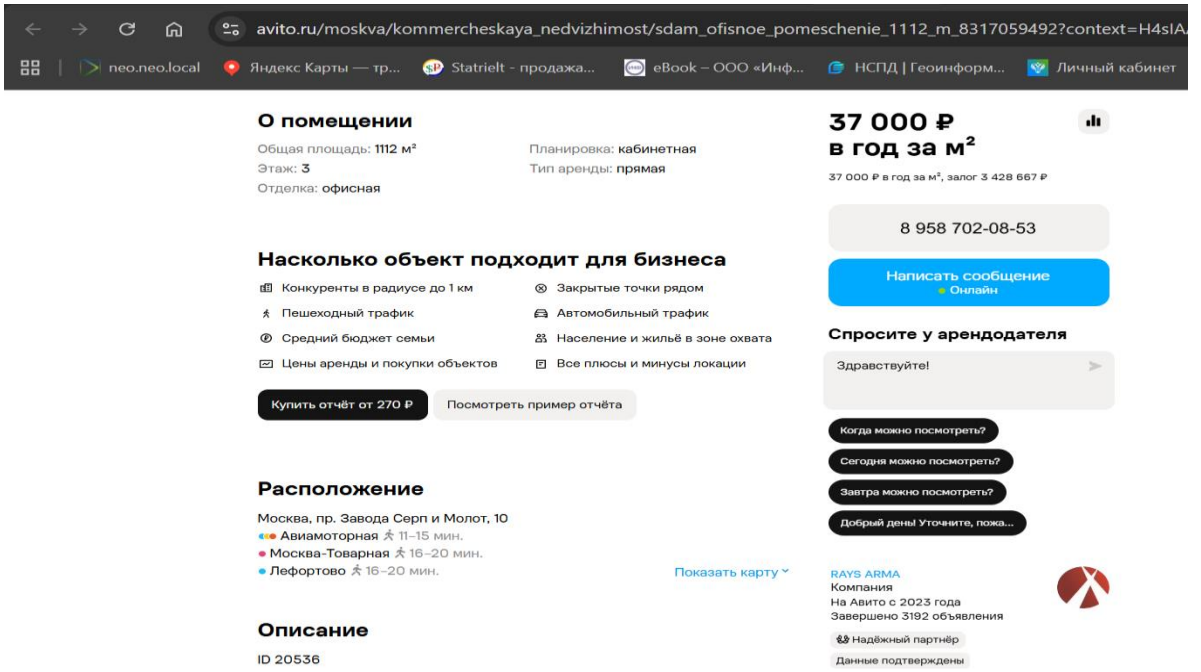
Дополнительный источник информации (https://www.cian.ru/rent/commercial/309726697/?context=4.n9ncAkh1AW8.JZZ5RFm8evo0cwTy8lXEG9xOsKY3qz52IWZYig68JJPtAIsAeTh2CSon_c6KJe7TfE490EXmJY-WYu9KfGXO0JHVbrpj_mL5Ny2pO1zMpr9ucuA&mlSearchSessionGuid=232e6f56b7314efa25ae8474e583f596)

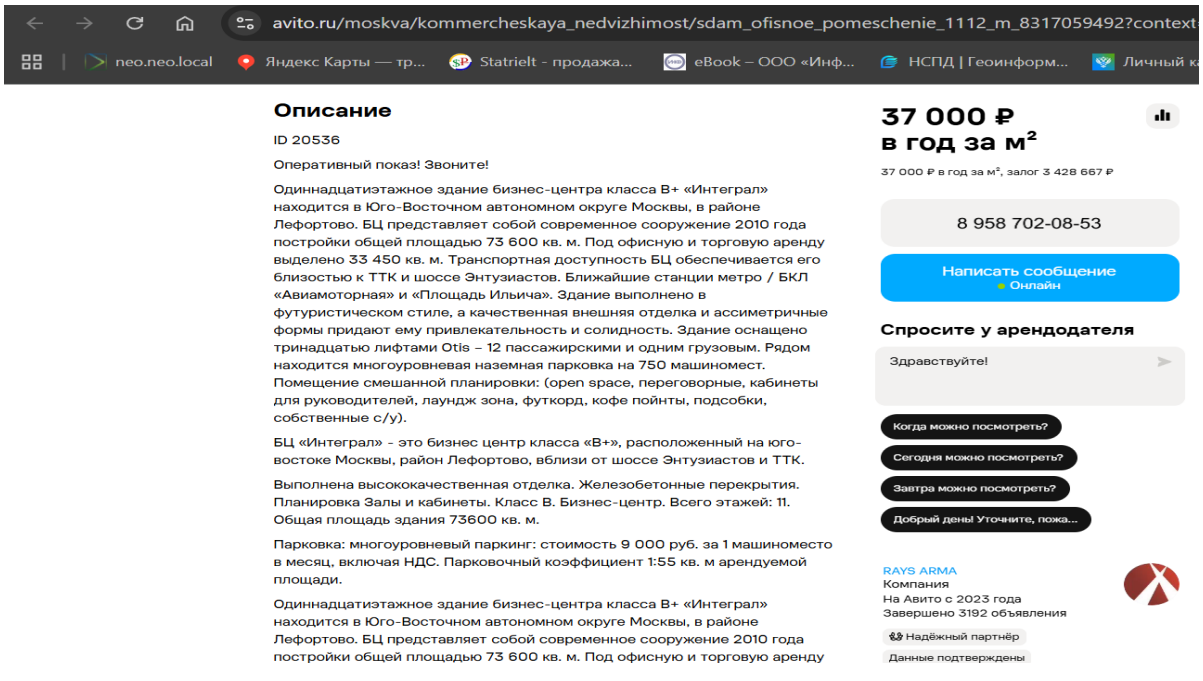


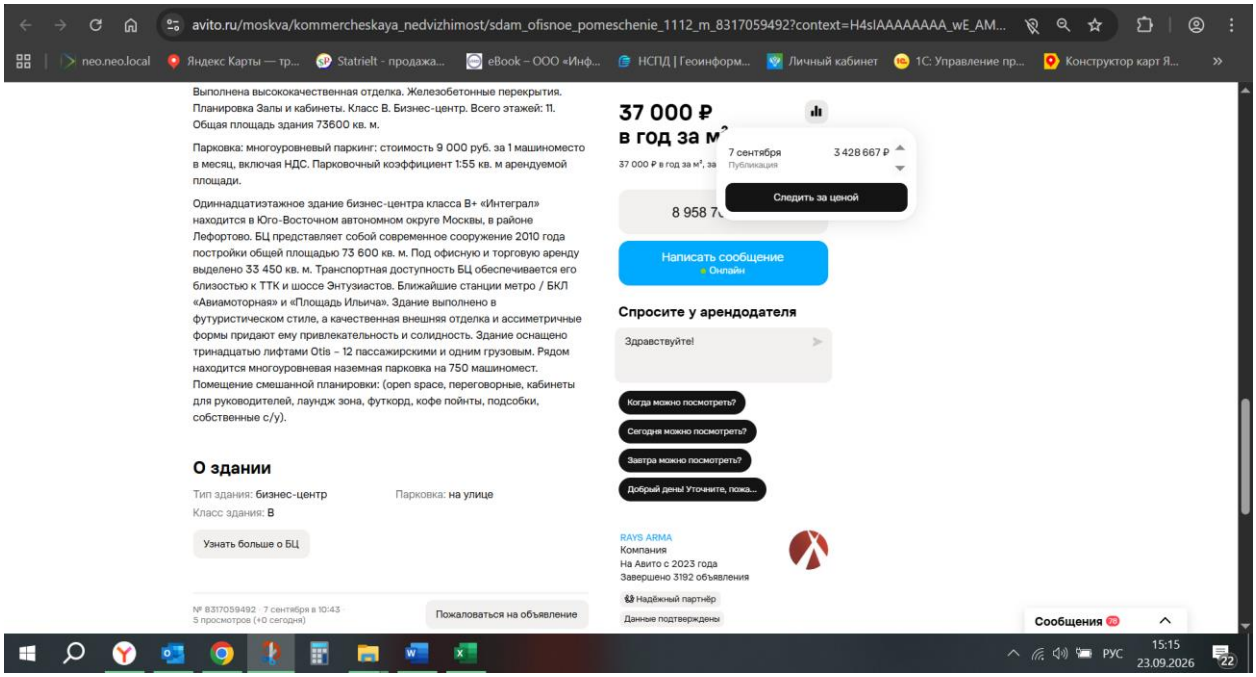
Аналог №3

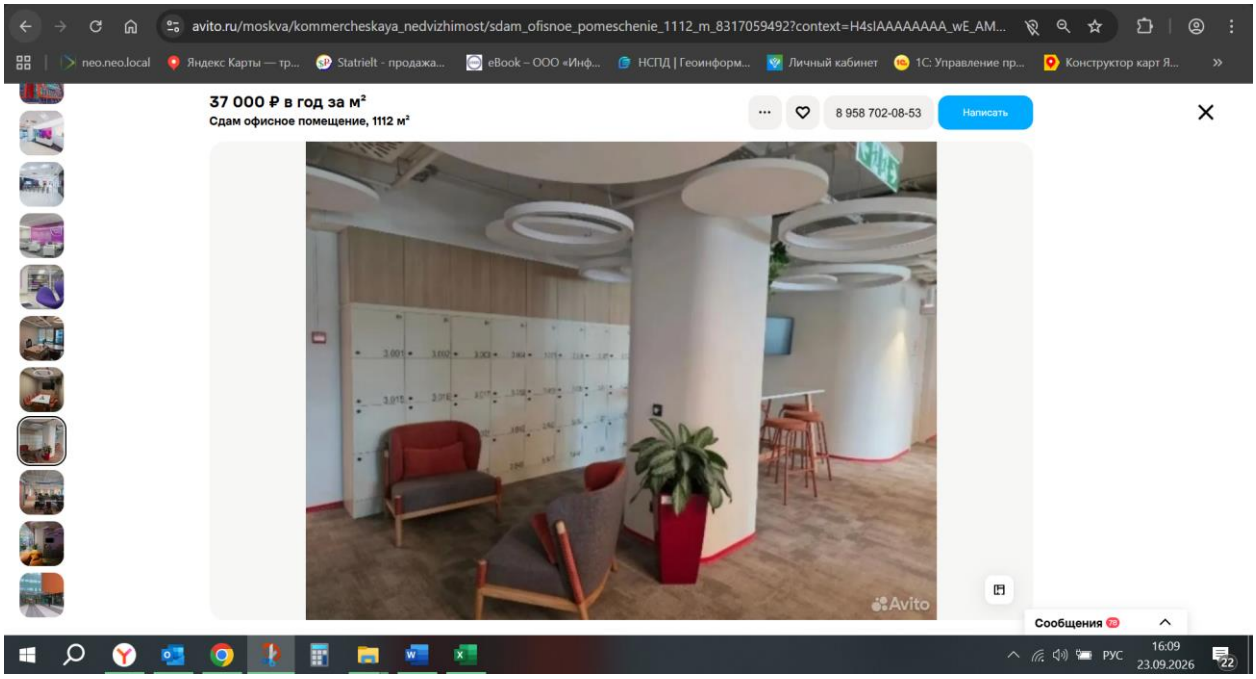
Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1112_m_8317059492?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyeXJxTkNEemRNcVV6T1hQIjt9E1NOBD8AAAA, т. +7 958 702-08-53

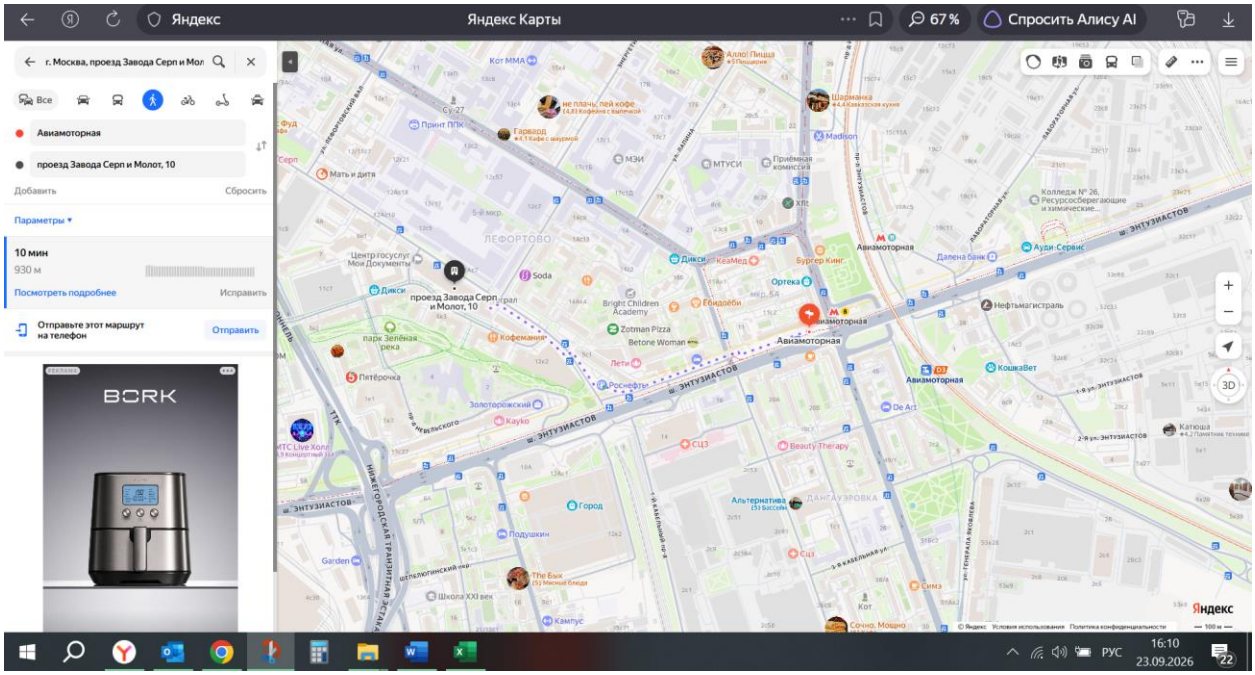



avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1112_m_8317059492?context=H4sIA
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Личный кабинет
О помещении
Общая площадь: 1112 м²
Этаж: 3
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта
Расположение
Москва, пр. Завода Серп и Молот, 10
Авиамоторная 11–15 мин.
Москва-Товарная 16–20 мин.
Лефортово 16–20 мин.
Показать карту
Описание
ID 20536
37 000 ₽
в год за м²
37 000 ₽ в год за м², залог 3 428 667 ₽
8 958 702-08-53
Написать сообщение
Онлайн
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый день! Уточните, пожа...
RAYS ARMA
Компания
На Авито с 2023 года
Завершено 3192 объявления
Надёжный партнёр
Данные подтверждены

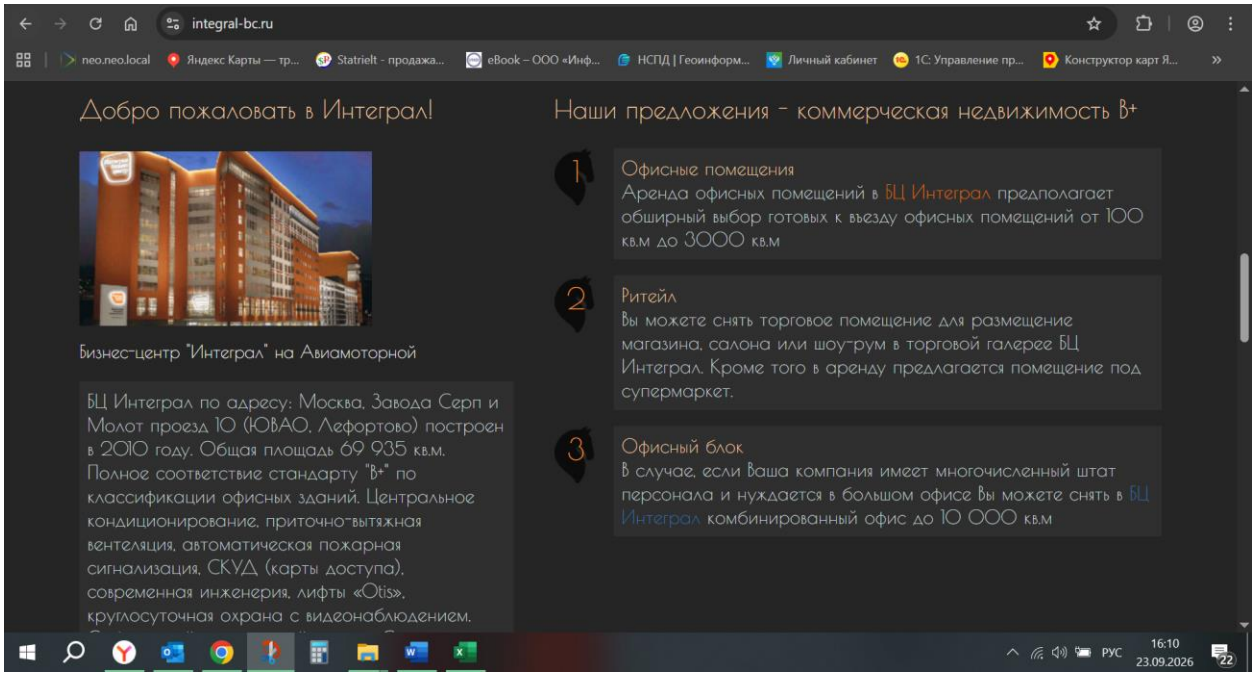

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1112_m_8317059492?context
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Описание
ID 20536
Оперативный показ! Звоните!
Одиннадцатиэтажное здание бизнес-центра класса В+ «Интеграл» находится в Юго-Восточном автономном округе Москвы, в районе Лефортово. БЦ представляет собой современное сооружение 2010 года постройки общей площадью 73 600 кв. м. Под офисную и торговую аренду выделено 33 450 кв. м. Транспортная доступность БЦ обеспечивается его близостью к ТТК и шоссе Энтузиастов. Ближайшие станции метро / БКЛ «Авиамоторная» и «Площадь Ильича». Здание выполнено в футуристическом стиле, а качественная внешняя отделка и ассиметричные формы придают ему привлекательность и солидность. Здание оснащено тринадцатью лифтами Otis – 12 пассажирскими и одним грузовым. Рядом находится многоуровневая наземная парковка на 750 машиномест. Помещение смешанной планировки: (open space, переговорные, кабинеты для руководителей, лаундж зона, футкорд, кофе пойнты, подсобки, собственные с/у).
БЦ «Интеграл» - это бизнес центр класса «В+», расположенный на юго-востоке Москвы, район Лефортово, вблизи от шоссе Энтузиастов и ТТК.
Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Бизнес-центр. Всего этажей: 11. Общая площадь здания 73600 кв. м.
Парковка: многоуровневый паркинг: стоимость 9 000 руб. за 1 машиноместо в месяц, включая НДС. Парковочный коэффициент 1:55 кв. м арендуемой площади.
Одиннадцатиэтажное здание бизнес-центра класса В+ «Интеграл» находится в Юго-Восточном автономном округе Москвы, в районе Лефортово. БЦ представляет собой современное сооружение 2010 года постройки общей площадью 73 600 кв. м. Под офисную и торговую аренду
37 000 ₽
в год за м²
37 000 ₽ в год за м², залог 3 428 667 ₽
8 958 702-08-53
Написать сообщение
Онлайн
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый день! Уточните, пожа...
RAYS ARMA
Компания
На Авито с 2023 года
Завершено 3192 объявления
Надёжный партнёр
Данные подтверждены


avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1112_m_8317059492?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AM...
Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Бизнес-центр. Всего этажей: 11. Общая площадь здания 73600 кв. м.
Парковка: многоуровневый паркинг: стоимость 9 000 руб. за 1 машиноместо в месяц, включая НДС. Парковочный коэффициент 1:55 кв. м арендуемой площади.
Одиннадцатиэтажное здание бизнес-центра класса В+ «Интеграл» находится в Юго-Восточном автономном округе Москвы, в районе Лефортово. БЦ представляет собой современное сооружение 2010 года постройки общей площадью 73 600 кв. м. Под офисную и торговую аренду выделено 33 450 кв. м. Транспортная доступность БЦ обеспечивается его близостью к ТТК и шоссе Энтузиастов. Ближайшие станции метро / БКЛ «Авиамоторная» и «Площадь Ильича». Здание выполнено в футуристическом стиле, а качественная внешняя отделка и ассиметричные формы придают ему привлекательность и солидность. Здание оснащено тринадцатью лифтами Otis – 12 пассажирскими и одним грузовым. Рядом находится многоуровневая наземная парковка на 750 машиномест. Помещение смешанной планировки: (open space, переговорные, кабинеты для руководителей, лаундж зона, футкорд, кофе пойнты, подсобки, собственные с/у).
О здании
Тип здания: бизнес-центр
Парковка: на улице
Класс здания: В
Узнать больше о БЦ
№ 8317059492 · 7 сентября в 10:43
5 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться на объявление
37 000 ₽
в год за м²
7 сентября
3 428 667 ₽
Публикация
Следить за ценой
8 958 7
Написать сообщение
Онлайн
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый день! Уточните, пожа...
RAYS ARMA
Компания
На Авито с 2023 года
Завершено 3192 объявления
Надёжный партнёр
Данные подтверждены
Сообщения
РУС
15:15
23.09.2026


avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1112_m_8317059492?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AM...
37 000 ₽ в год за м²
Сдам офисное помещение, 1112 м²
8 958 702-08-53
Написать
Avito
Сообщения
РУС
16:09
23.09.2026

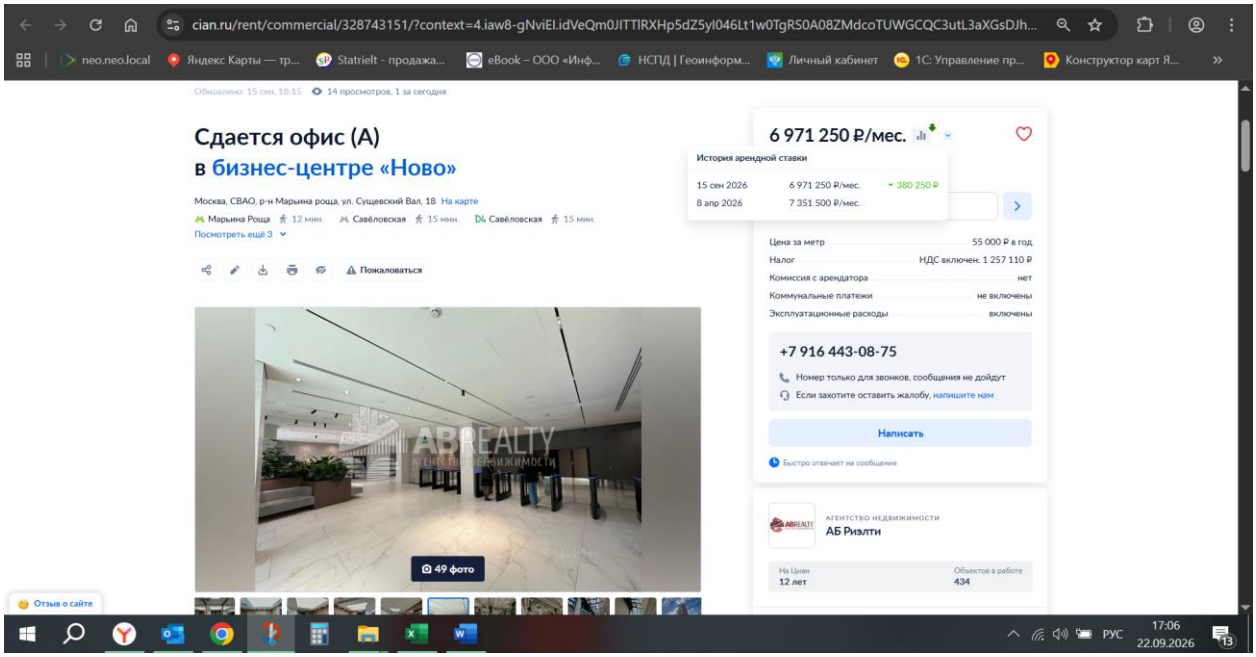


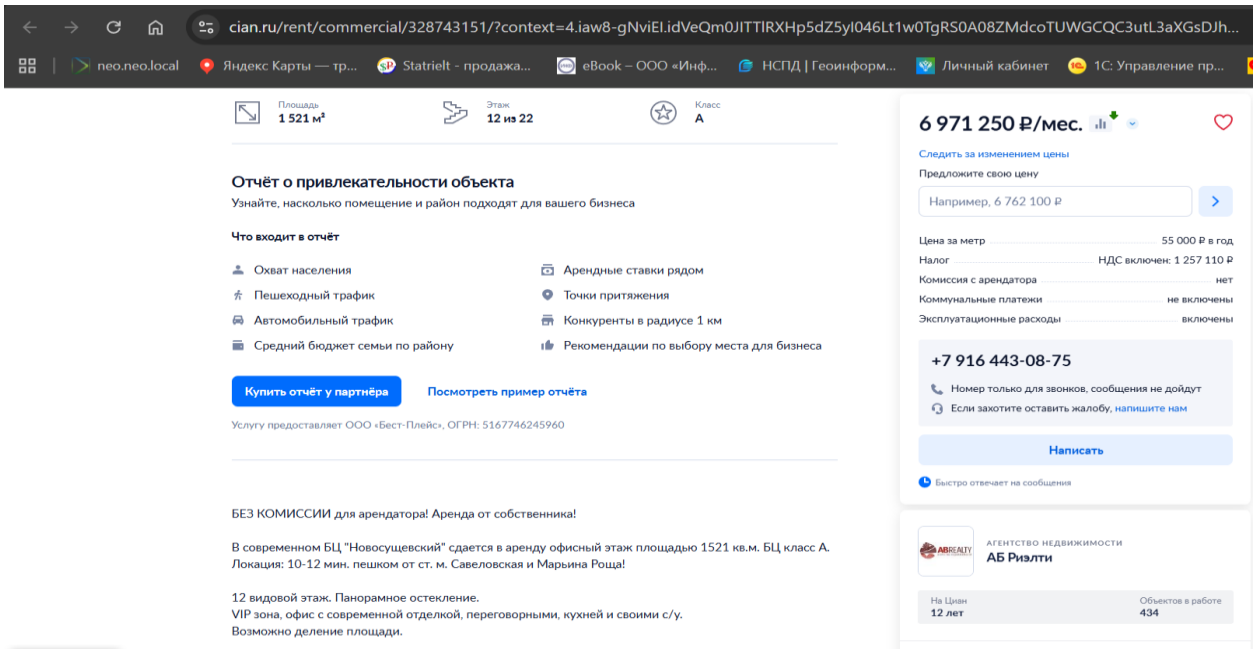
Дополнительный источник информации (https://integral-bc.ru/)

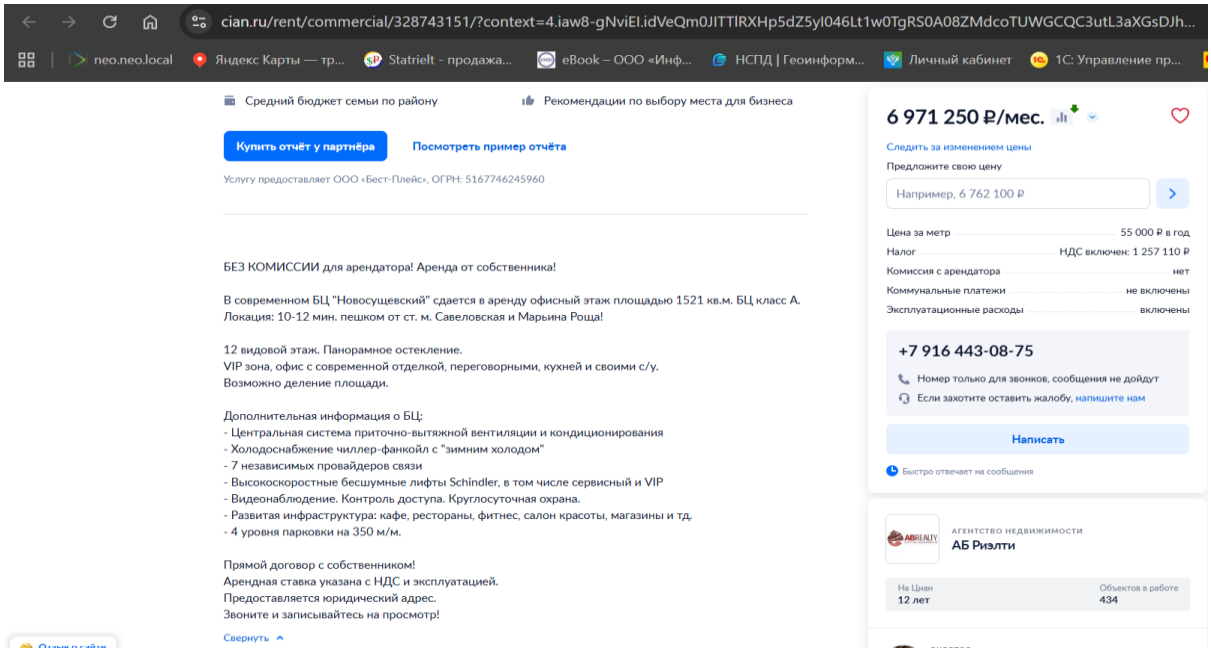


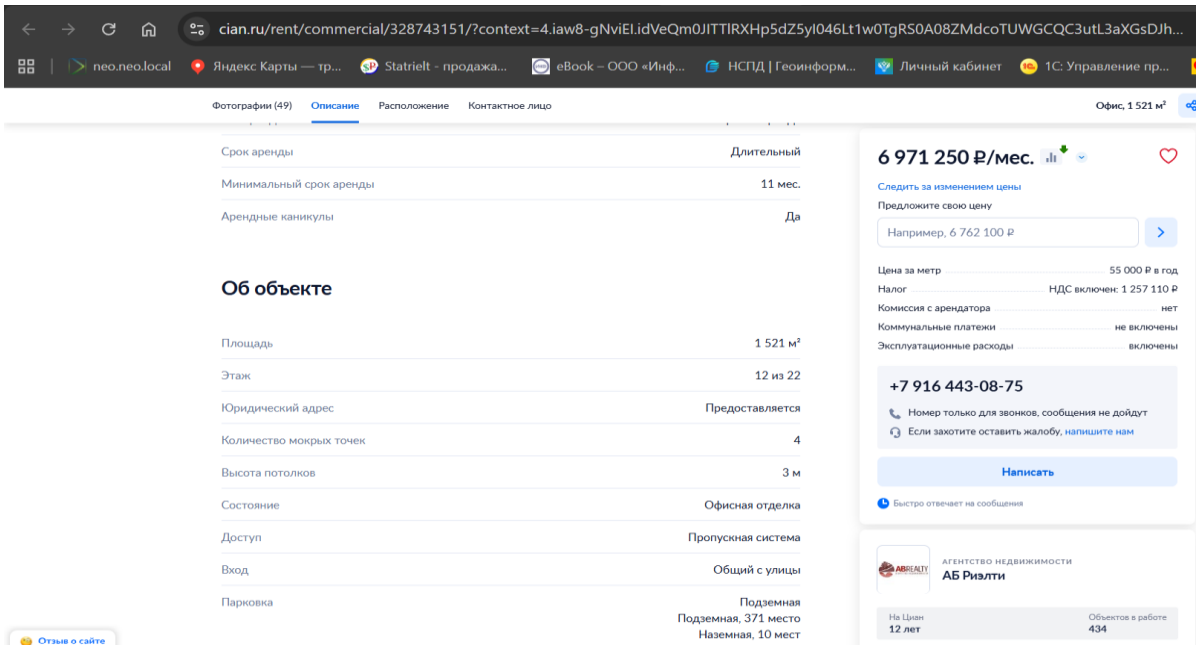
Аналог №4

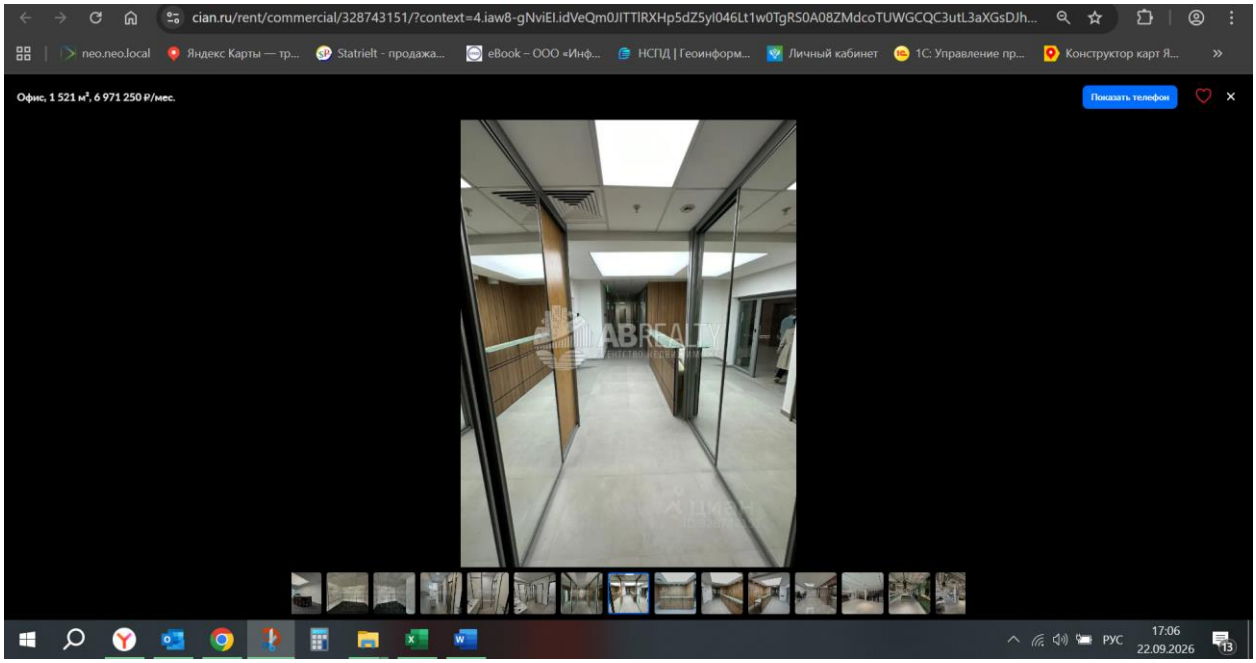
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/328743151/, т. +7 916 443-08-75

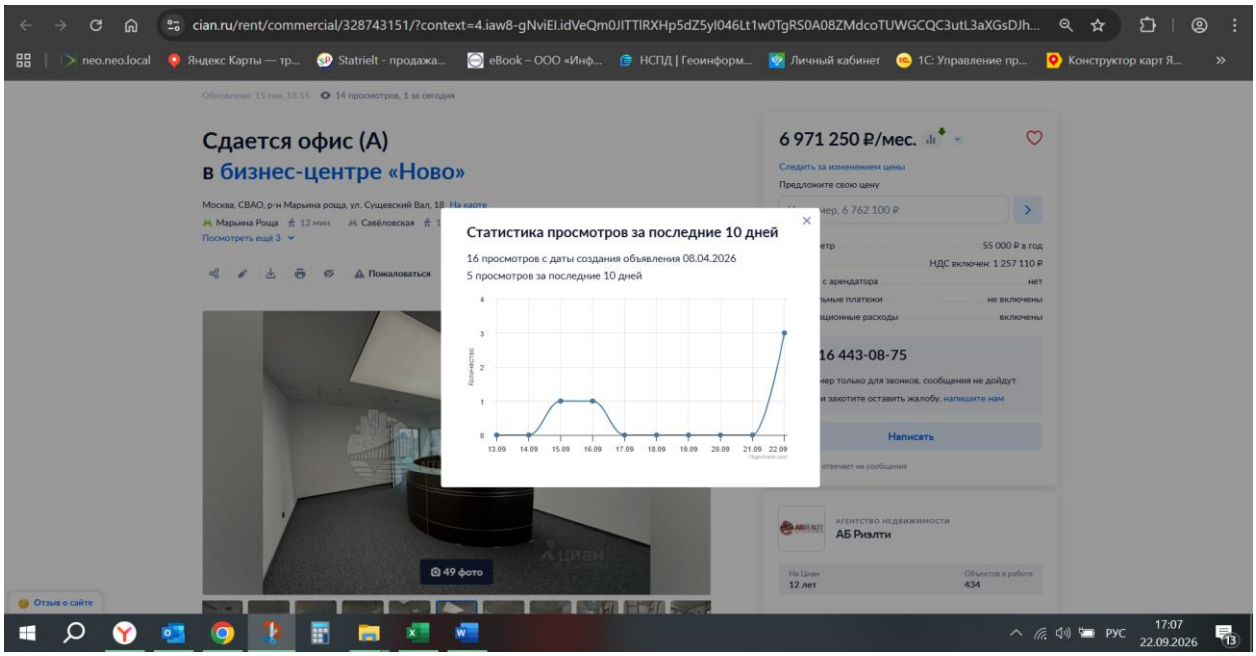


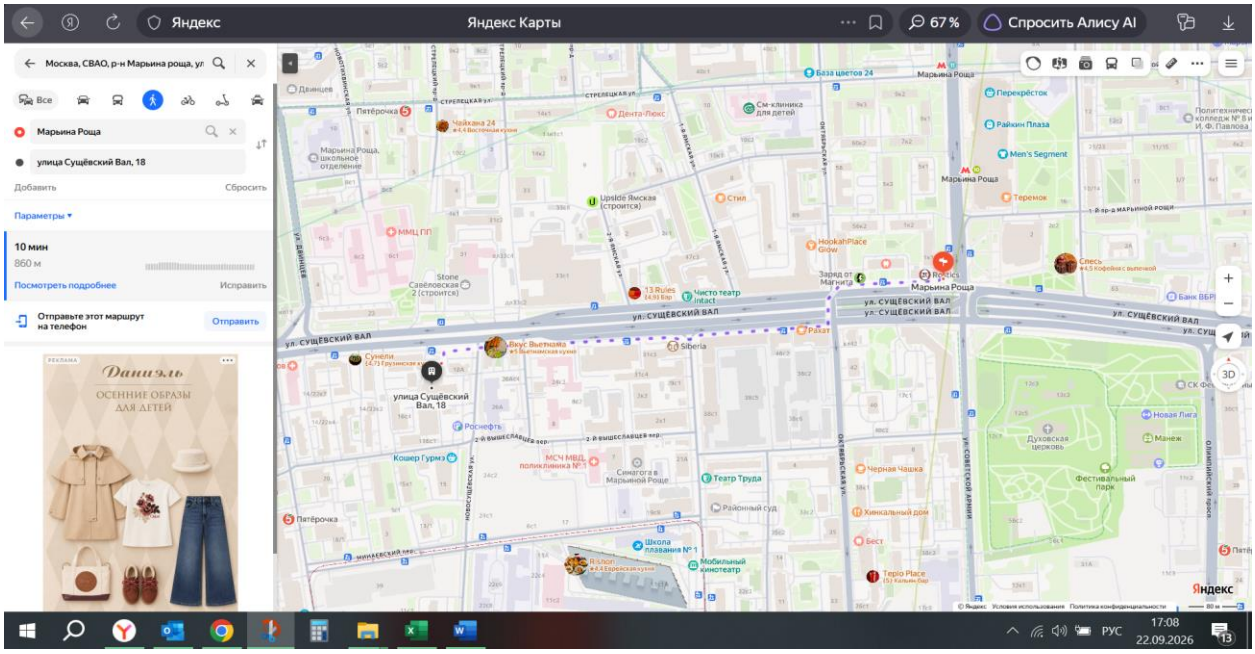


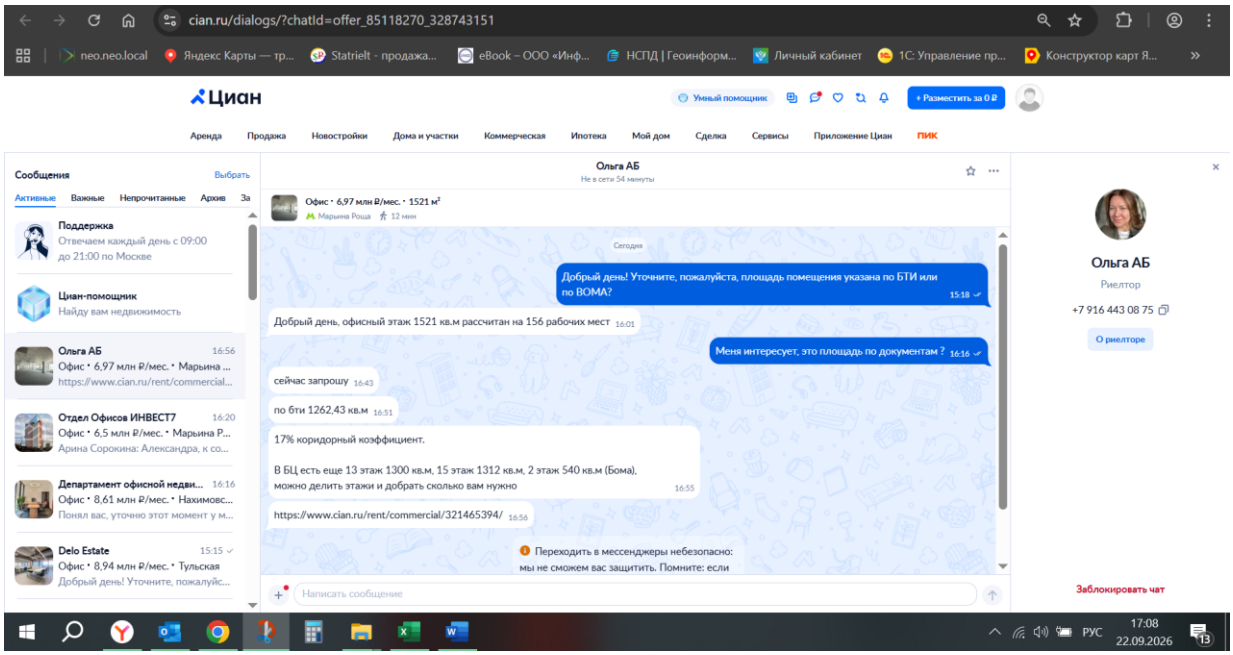

cian.ru/rent/commercial/328743151/?context=4.iaw8-gNviEI.idVeQm0JITTlRXHp5dZ5yl046Lt1w0TgRS0A08ZMdcoTUWGCQC3utL3aXGsDJh...
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Личный кабинет
1С: Управление пр...
Средний бюджет семьи по району
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
БЕЗ КОМИССИИ для арендатора! Аренда от собственника!
В современном БЦ "Новосущевский" сдается в аренду офисный этаж площадью 1521 кв.м. БЦ класс А.
Локация: 10-12 мин. пешком от ст. м. Савеловская и Марьина Роща!
12 видовой этаж. Панорамное остекление.
VIP зона, офис с современной отделкой, переговорными, кухней и своими с/у.
Возможно деление площади.
Дополнительная информация о БЦ:
- Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования
- Холодоснабжение чиллер-фанкойл с "зимним холодом"
- 7 независимых провайдеров связи
- Высокоскоростные бесшумные лифты Schindler, в том числе сервисный и VIP
- Видеонаблюдение. Контроль доступа. Круглосуточная охрана.
- Развитая инфраструктура: кафе, рестораны, фитнес, салон красоты, магазины и тд.
- 4 уровня парковки на 350 м/м.
Прямой договор с собственником!
Арендная ставка указана с НДС и эксплуатацией.
Предоставляется юридический адрес.
Звоните и записывайтесь на просмотр!
Свернуть
6 971 250 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 6 762 100 ₽
Цена за метр 55 000 ₽ в год
Налог НДС включен: 1 257 110 ₽
Комиссия с арендатора нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 916 443-08-75
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ Риэлти
На Циан 12 лет
Объектов в работе 434


cian.ru/rent/commercial/328743151/?context=4.iaw8-gNviEI.idVeQm0JITTlRXHp5dZ5yl046Lt1w0TgRS0A08ZMdcoTUWGCQC3utL3aXGsDJh...
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Личный кабинет
1С: Управление пр...
Фотографии (49)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Офис, 1 521 м²
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды 11 мес.
Арендные каникулы Да
Об объекте
Площадь 1 521 м²
Этаж 12 из 22
Юридический адрес Предоставляется
Количество мокрых точек 4
Высота потолков 3 м
Состояние Офисная отделка
Доступ Пропускная система
Вход Общий с улицы
Парковка Подземная
Подземная, 371 место
Наземная, 10 мест
Отзыв о сайте
6 971 250 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 6 762 100 ₽
Цена за метр 55 000 ₽ в год
Налог НДС включен: 1 257 110 ₽
Комиссия с арендатора нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 916 443-08-75
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ Риэлти
На Циан 12 лет
Объектов в работе 434

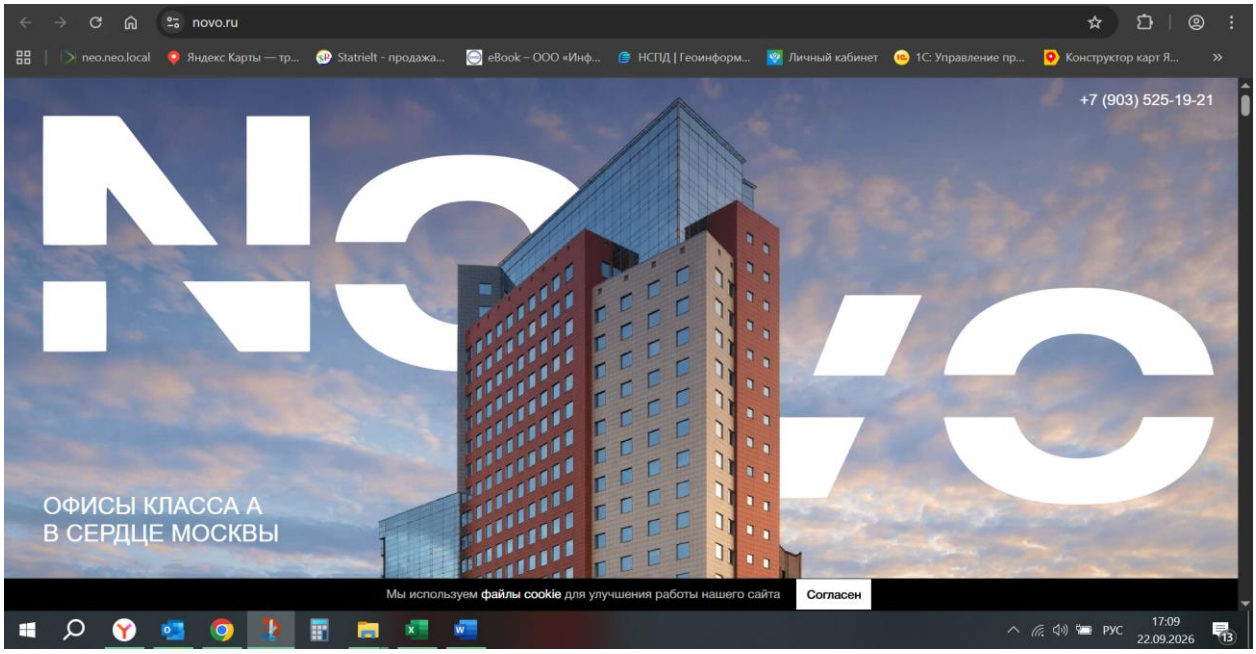

cian.ru/rent/commercial/328743151/?context=4.iaw8-gNviEI.idVeQm0JITTlRXHp5dZ5yl046Lt1w0TgRS0A08ZMdcoTUWGCQC3utL3aXGsDJh...
Офис, 1 521 м², 6 971 250 ₽/мес.
Показать телефон
17:06
22.09.2026


cian.ru/rent/commercial/328743151/?context=4.iaw8-gNviEI.idVeQm0JITTlRXHp5dZ5yl046Lt1w0TgRS0A08ZMdcoTUWGCQC3utL3aXGsDJh...
Сдается офис (А)
в бизнес-центре «Ново»
6 971 250 ₽/мес.
Статистика просмотров за последние 10 дней
16 просмотров с даты создания объявления 08.04.2026
5 просмотров за последние 10 дней
13.09 14.09 15.09 16.09 17.09 18.09 19.09 20.09 21.09 22.09
16 443-08-75
Написать
АБ Риэлти
49 фото
17:07
22.09.2026

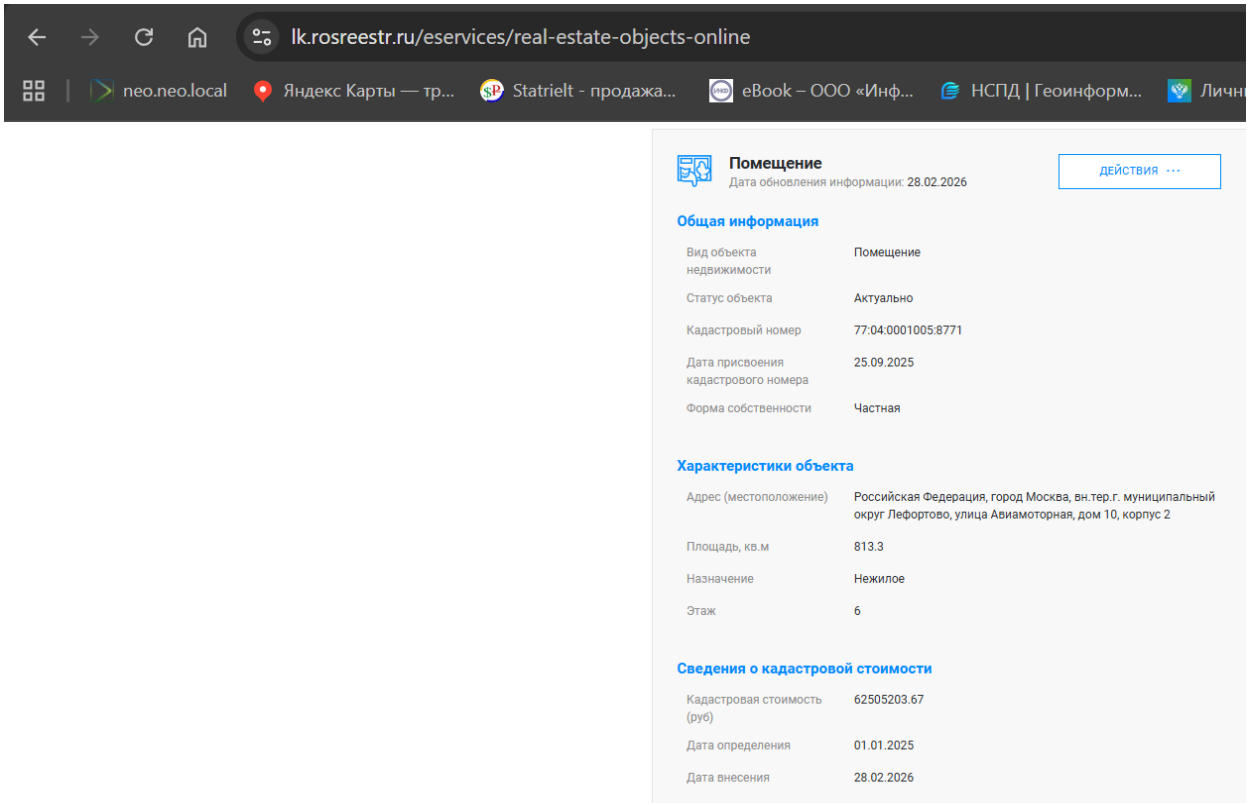

Яндекс
Яндекс Карты
67%
Спросить Алису AI
Москва, СВАО, р-н Марьина роща, ул
Марьина Роща
улица Сущёвский Вал, 18
Добавить
Сбросить
Параметры
10 мин
860 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Даниэль
ОСЕННИЕ ОБРАЗЫ ДЛЯ ДЕТЕЙ
ул. СУЩЁВСКИЙ ВАЛ
улица Сущёвский Вал, 18
Яндекс
РУС
17:08
22.09.2026

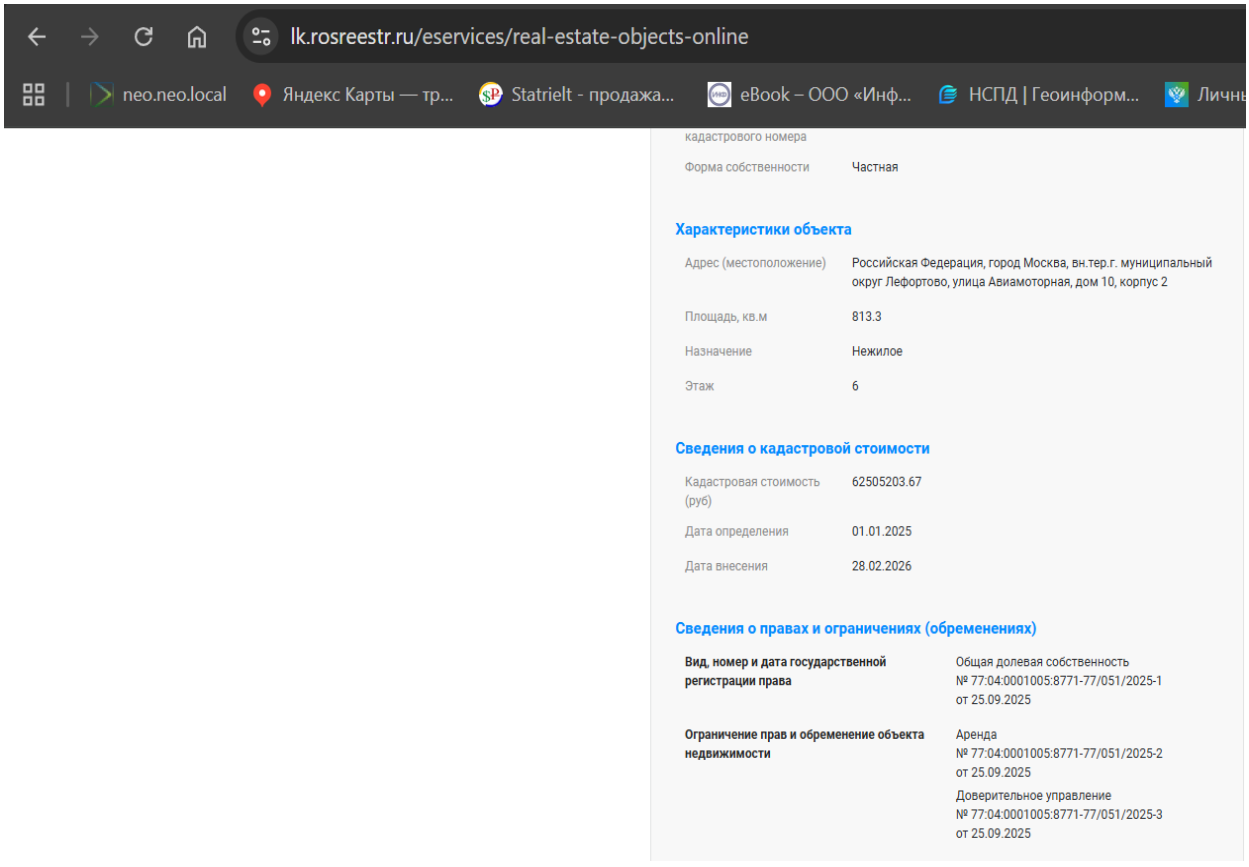

cian.ru/dialogs/?chatId=offer_85118270_328743151
Циан
Аренда
Продажа
Новостройки
Дома и участки
Коммерческая
Ипотека
Мой дом
Сделка
Сервисы
Приложение Циан
ПИК
Сообщения
Выбрать
Активные
Важные
Непрочитанные
Архив
Поддержка
Отвечаем каждый день с 09:00 до 21:00 по Москве
Циан-помощник
Найду вам недвижимость
Ольга АБ
Офис • 6,97 млн ₽/мес. • Марьина ...
https://www.cian.ru/rent/commercial...
Отдел Офисов ИНВЕСТ7
Офис • 6,5 млн ₽/мес. • Марьина Р...
Арина Сорокина: Александра, к со...
Департамент офисной недви...
Офис • 8,61 млн ₽/мес. • Нахимовс...
Понял вас, уточню этот момент у м...
Delo Estate
Офис • 8,94 млн ₽/мес. • Тульская
Добрый день! Уточните, пожалуйс...
Ольга АБ
Не в сети 54 минуты
Офис • 6,97 млн ₽/мес. • 1521 м²
Марьина Роща
Сегодня
Добрый день! Уточните, пожалуйста, площадь помещения указана по БТИ или по ВОМА?
Добрый день, офисный этаж 1521 кв.м рассчитан на 156 рабочих мест
Меня интересует, это площадь по документам ?
сейчас запрошу
по бти 1262,43 кв.м
17% коридорный коэффициент.
В БЦ есть еще 13 этаж 1300 кв.м, 15 этаж 1312 кв.м, 2 этаж 540 кв.м (Бома), можно делить этажи и добрать сколько вам нужно
https://www.cian.ru/rent/commercial/321465394/
Переходить в мессенджеры небезопасно: мы не сможем вас защитить. Помните: если
Написать сообщение
Ольга АБ
Риелтор
+7 916 443 08 75
О риелторе
Заблокировать чат
РУС
17:08
22.09.2026

Дополнительный источник информации (https://novo.ru/)

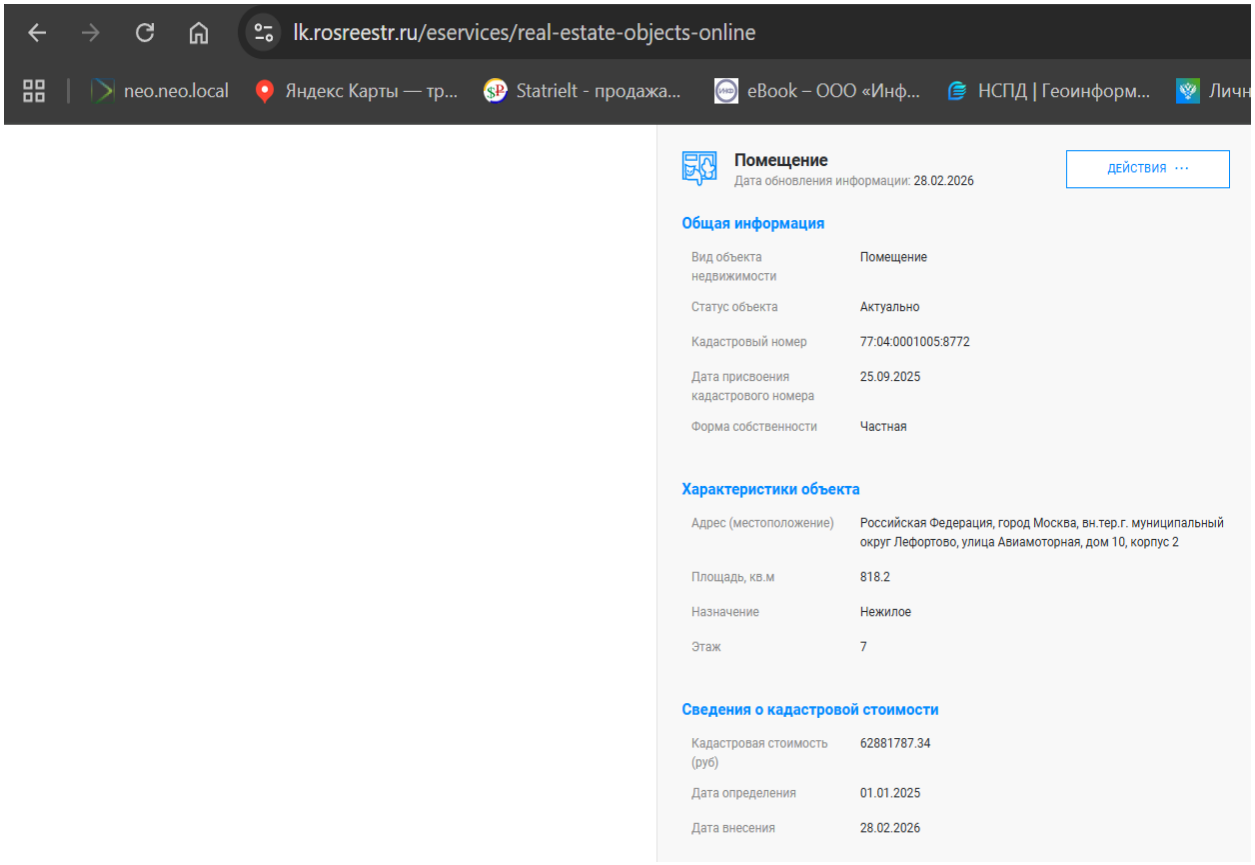


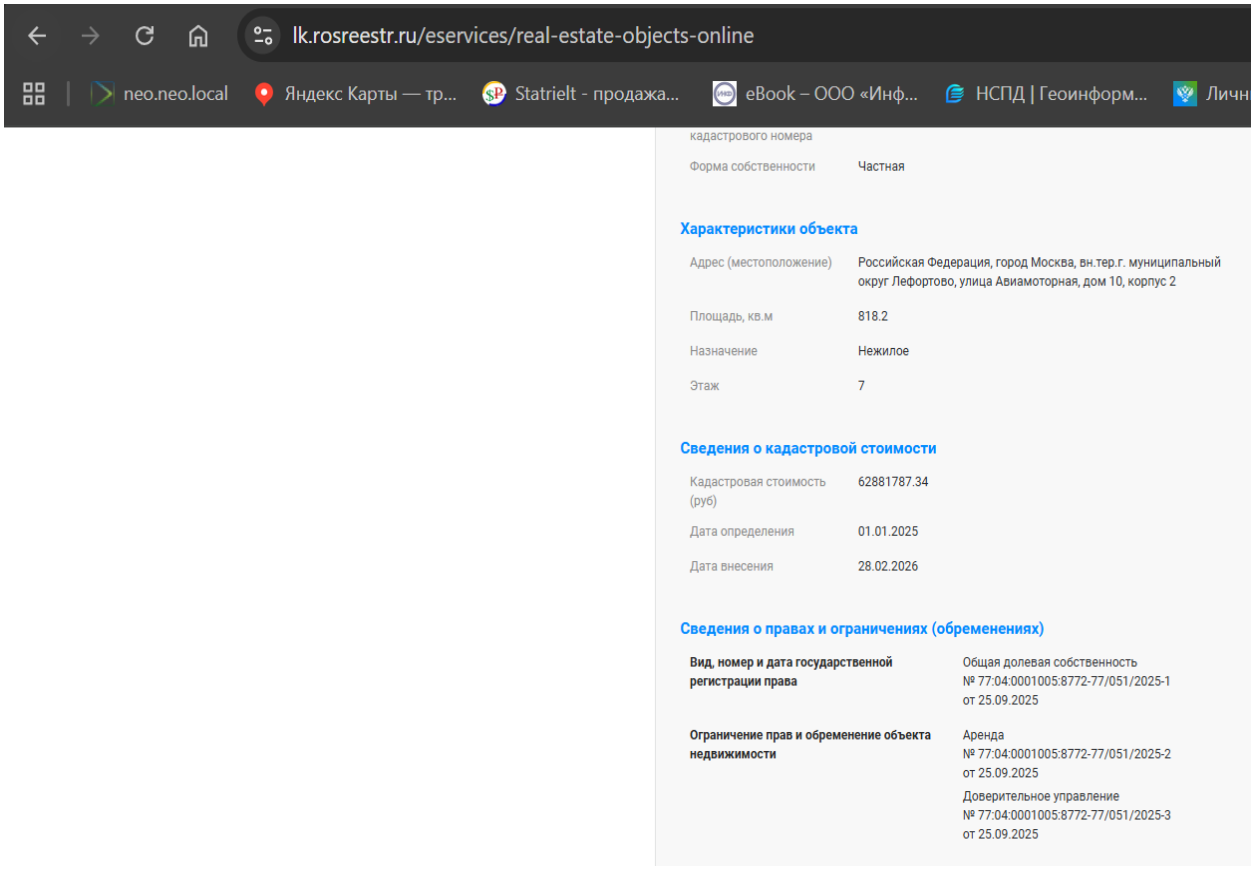
Данные об объекте оценки (согласно данным сайта Росреестр)[296]

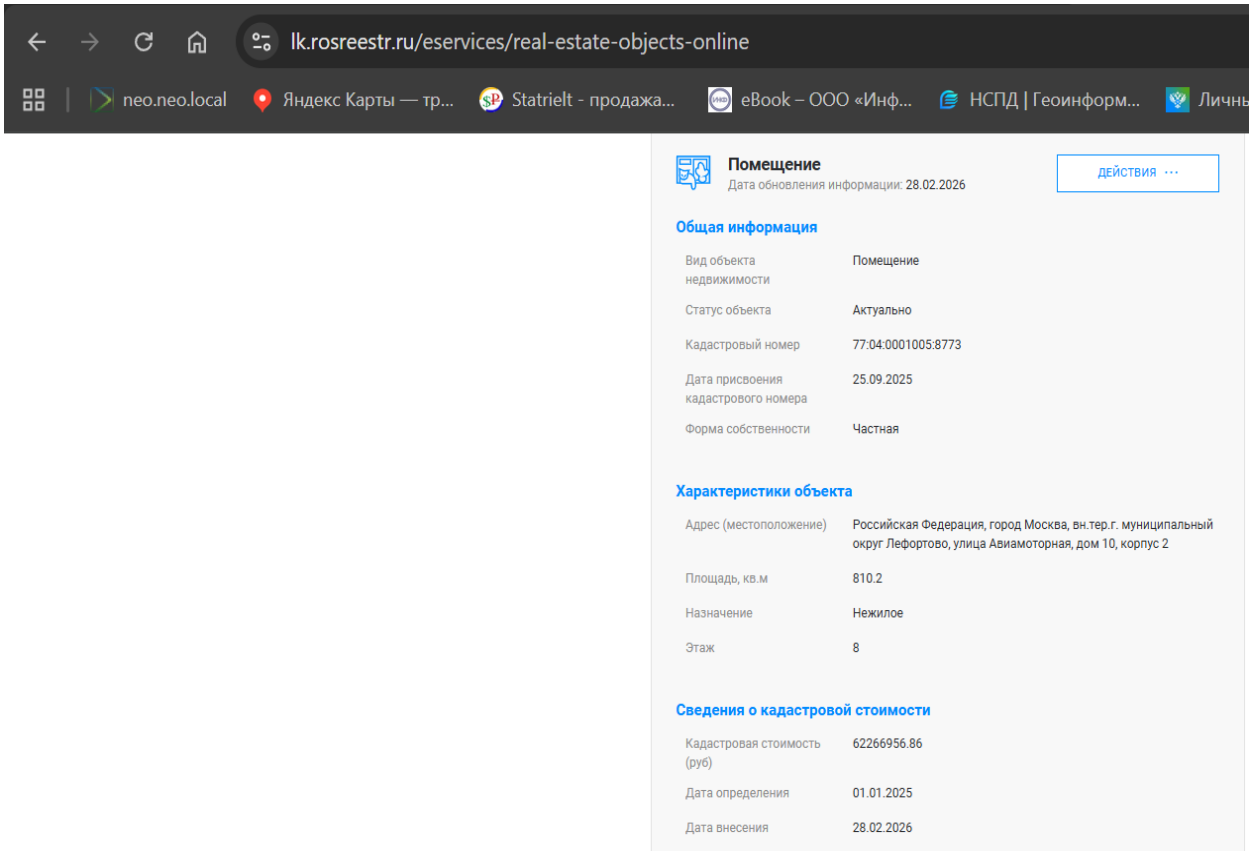


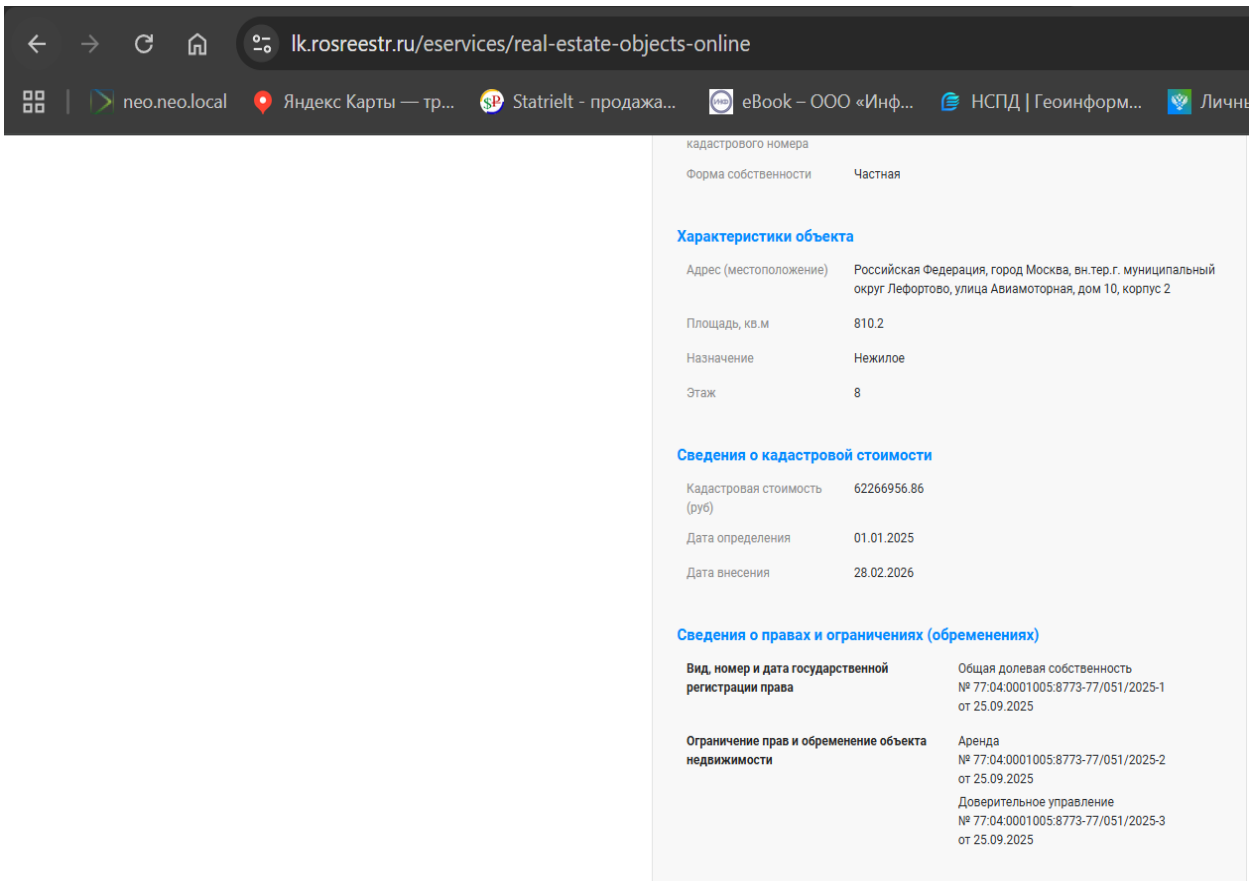


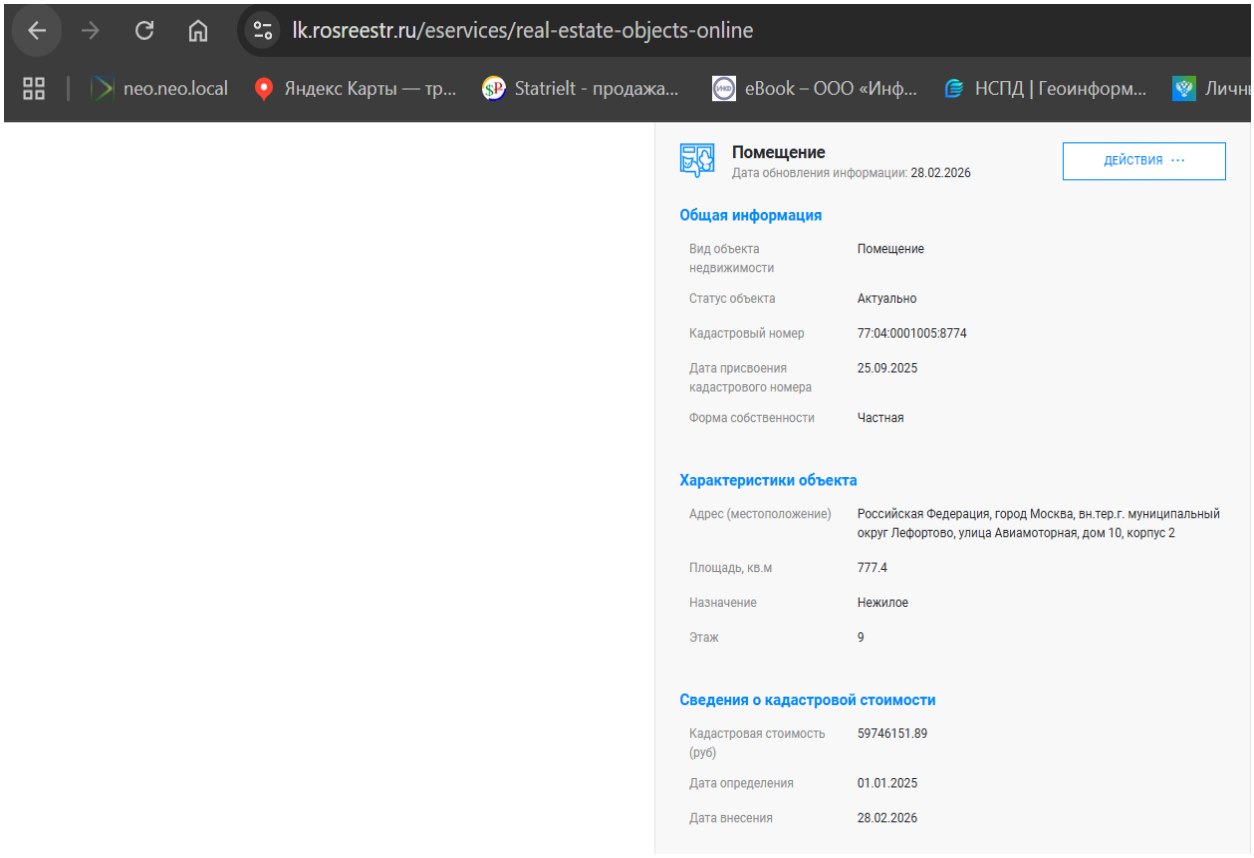
[296] https://lk.rosreestr.ru/

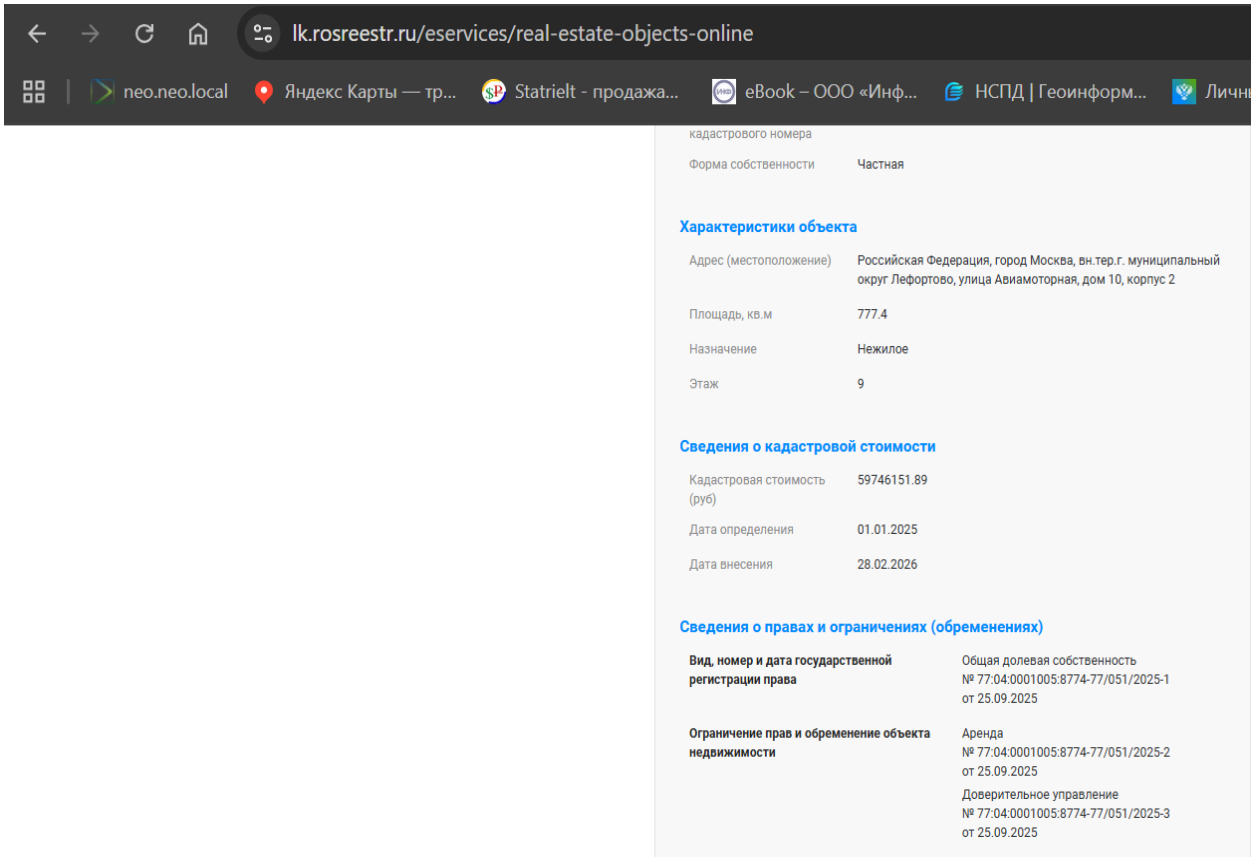

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Помещение
Дата обновления информации: 28.02.2026
ДЕЙСТВИЯ
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Помещение
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:04:0001005:8772
Дата присвоения кадастрового номера
25.09.2025
Форма собственности
Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиаторная, дом 10, корпус 2
Площадь, кв.м
818.2
Назначение
Нежилое
Этаж
7
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
62881787.34
Дата определения
01.01.2025
Дата внесения
28.02.2026

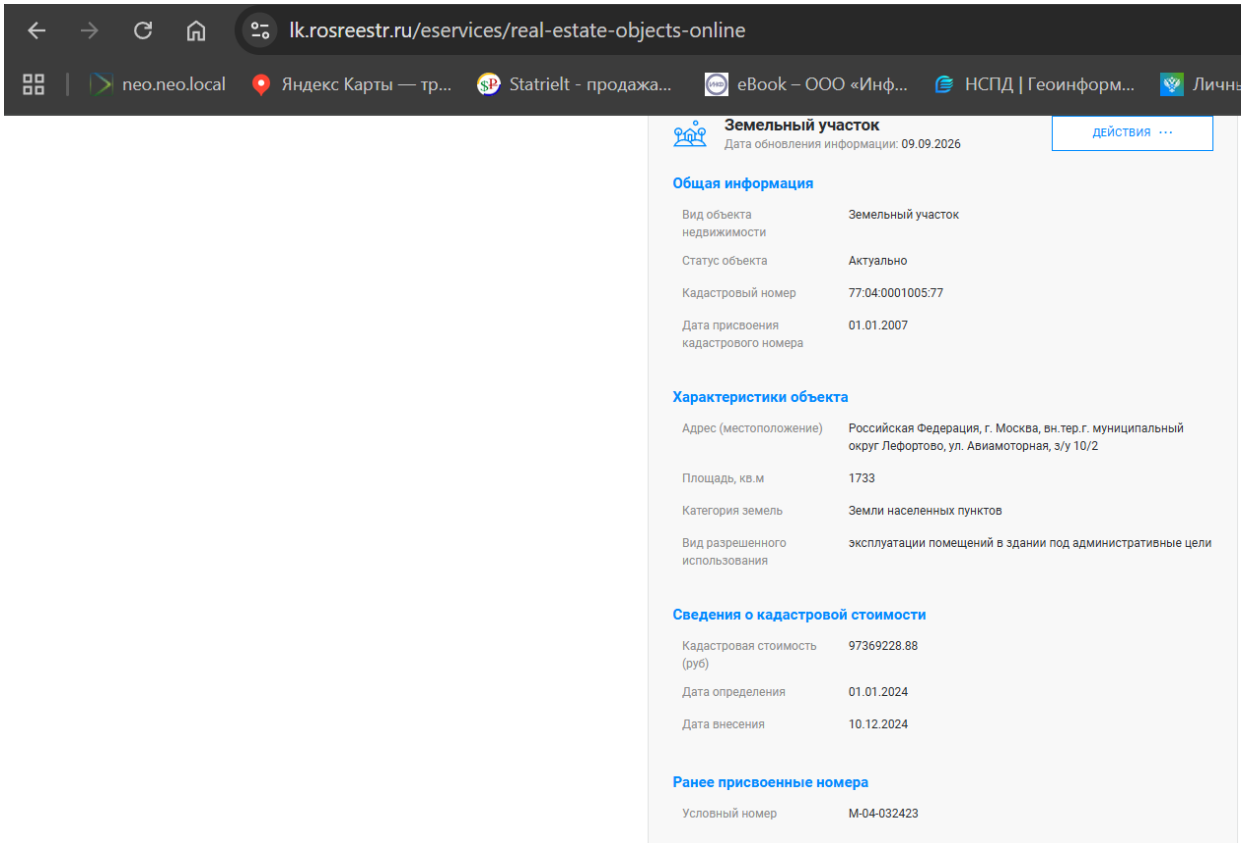

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
кадастрового номера
Форма собственности
Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиаторная, дом 10, корпус 2
Площадь, кв.м
818.2
Назначение
Нежилое
Этаж
7
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
62881787.34
Дата определения
01.01.2025
Дата внесения
28.02.2026
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права
Общая долевая собственность
№ 77:04:0001005:8772-77/051/2025-1
от 25.09.2025
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Аренда
№ 77:04:0001005:8772-77/051/2025-2
от 25.09.2025
Доверительное управление
№ 77:04:0001005:8772-77/051/2025-3
от 25.09.2025

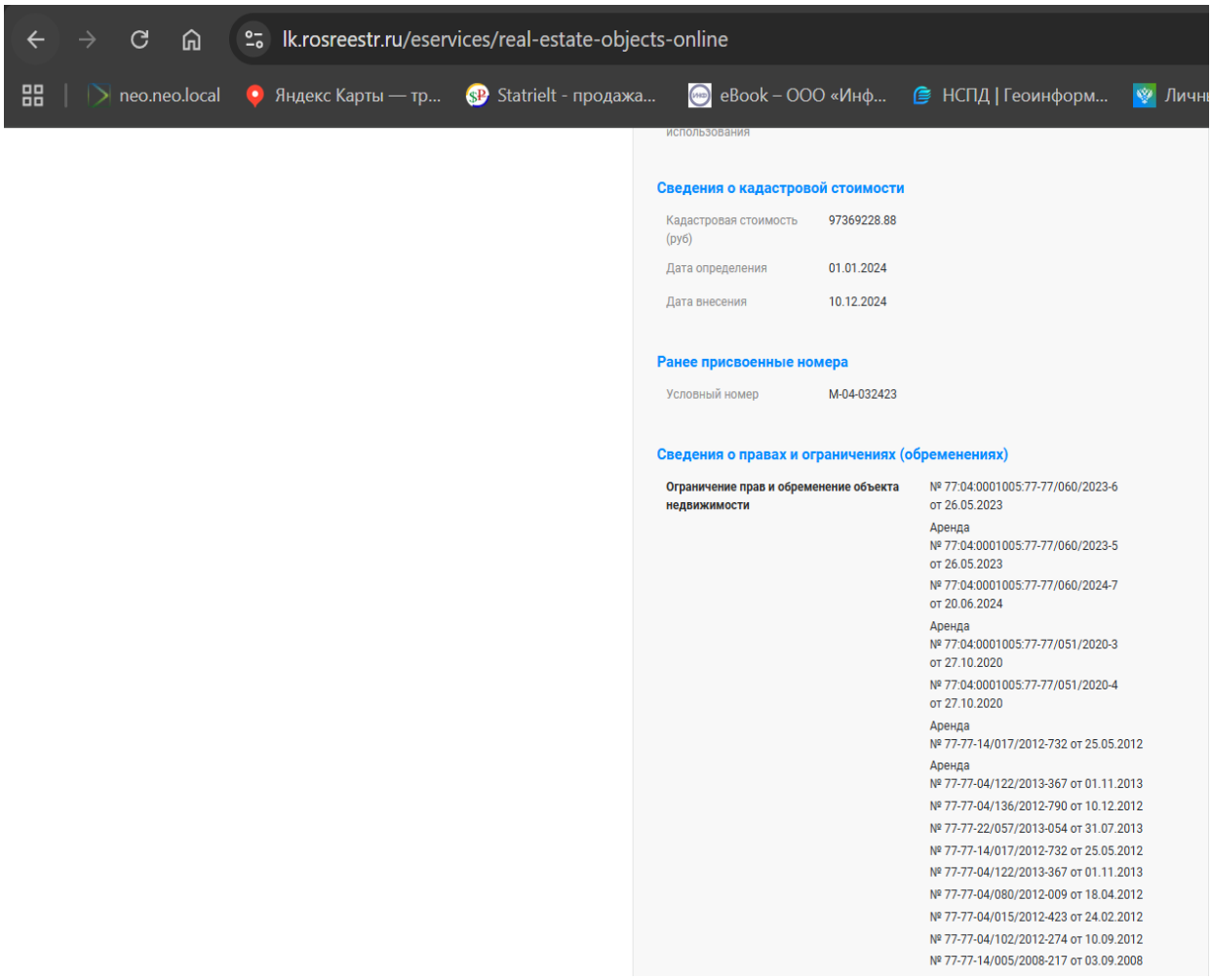

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Помещение
Дата обновления информации: 28.02.2026
ДЕЙСТВИЯ
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Помещение
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:04:0001005:8773
Дата присвоения кадастрового номера
25.09.2025
Форма собственности
Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, кв.м
810.2
Назначение
Нежилое
Этаж
8
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
62266956.86
Дата определения
01.01.2025
Дата внесения
28.02.2026


lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
кадастрового номера
Форма собственности
Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, кв.м
810.2
Назначение
Нежилое
Этаж
8
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
62266956.86
Дата определения
01.01.2025
Дата внесения
28.02.2026
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права
Общая долевая собственность
№ 77:04:0001005:8773-77/051/2025-1
от 25.09.2025
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Аренда
№ 77:04:0001005:8773-77/051/2025-2
от 25.09.2025
Доверительное управление
№ 77:04:0001005:8773-77/051/2025-3
от 25.09.2025

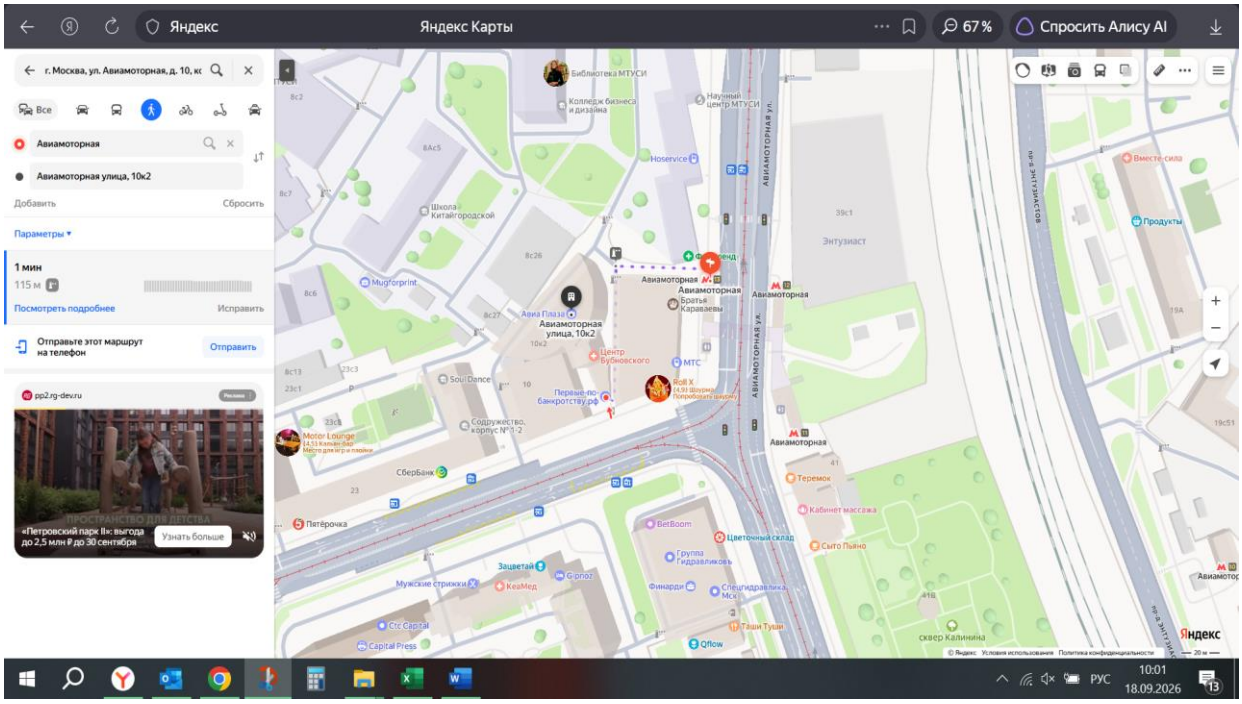

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Помещение
Дата обновления информации: 28.02.2026
ДЕЙСТВИЯ
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Помещение
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:04:0001005:8774
Дата присвоения кадастрового номера
25.09.2025
Форма собственности
Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, кв.м
777.4
Назначение
Нежилое
Этаж
9
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
59746151.89
Дата определения
01.01.2025
Дата внесения
28.02.2026


lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
кадастрового номера
Форма собственности
Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, улица Авиамоторная, дом 10, корпус 2
Площадь, кв.м
777.4
Назначение
Нежилое
Этаж
9
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
59746151.89
Дата определения
01.01.2025
Дата внесения
28.02.2026
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права
Общая долевая собственность
№ 77:04:0001005:8774-77/051/2025-1
от 25.09.2025
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Аренда
№ 77:04:0001005:8774-77/051/2025-2
от 25.09.2025
Доверительное управление
№ 77:04:0001005:8774-77/051/2025-3
от 25.09.2025


lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
Земельный участок
Дата обновления информации: 09.09.2026
ДЕЙСТВИЯ
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
77:04:0001005:77
Дата присвоения кадастрового номера
01.01.2007
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, з/у 10/2
Площадь, кв.м
1733
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
эксплуатации помещений в здании под административные цели
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
97369228.88
Дата определения
01.01.2024
Дата внесения
10.12.2024
Ранее присвоенные номера
Условный номер
М-04-032423


lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
neo.neo.local
Яндекс Карты — тр...
Statrielt - продажа...
eBook – ООО «Инф...
НСПД | Геоинформ...
использования
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
97369228.88
Дата определения
01.01.2024
Дата внесения
10.12.2024
Ранее присвоенные номера
Условный номер
М-04-032423
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
№ 77:04:0001005:77-77/060/2023-6 от 26.05.2023
Аренда
№ 77:04:0001005:77-77/060/2023-5 от 26.05.2023
№ 77:04:0001005:77-77/060/2024-7 от 20.06.2024
Аренда
№ 77:04:0001005:77-77/051/2020-3 от 27.10.2020
№ 77:04:0001005:77-77/051/2020-4 от 27.10.2020
Аренда
№ 77-77-14/017/2012-732 от 25.05.2012
Аренда
№ 77-77-04/122/2013-367 от 01.11.2013
№ 77-77-04/136/2012-790 от 10.12.2012
№ 77-77-22/057/2013-054 от 31.07.2013
№ 77-77-14/017/2012-732 от 25.05.2012
№ 77-77-04/122/2013-367 от 01.11.2013
№ 77-77-04/080/2012-009 от 18.04.2012
№ 77-77-04/015/2012-423 от 24.02.2012
№ 77-77-04/102/2012-274 от 10.09.2012
№ 77-77-14/005/2008-217 от 03.09.2008

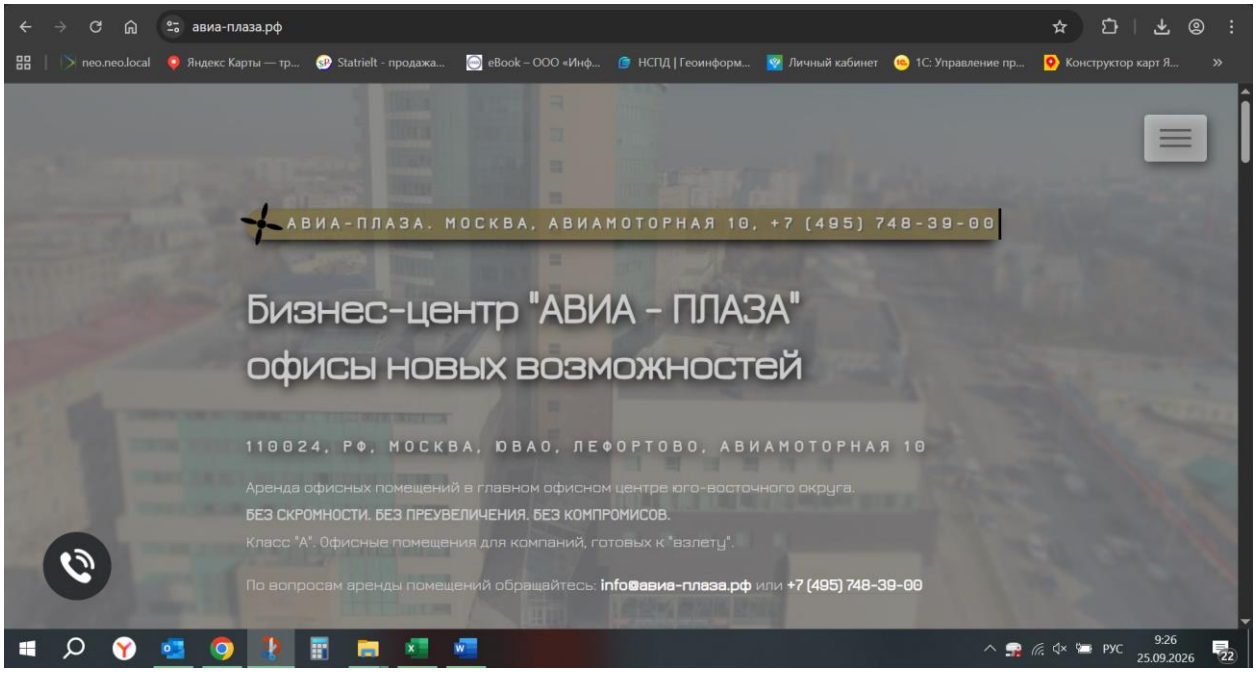
Удаленность объекта оценки от метро



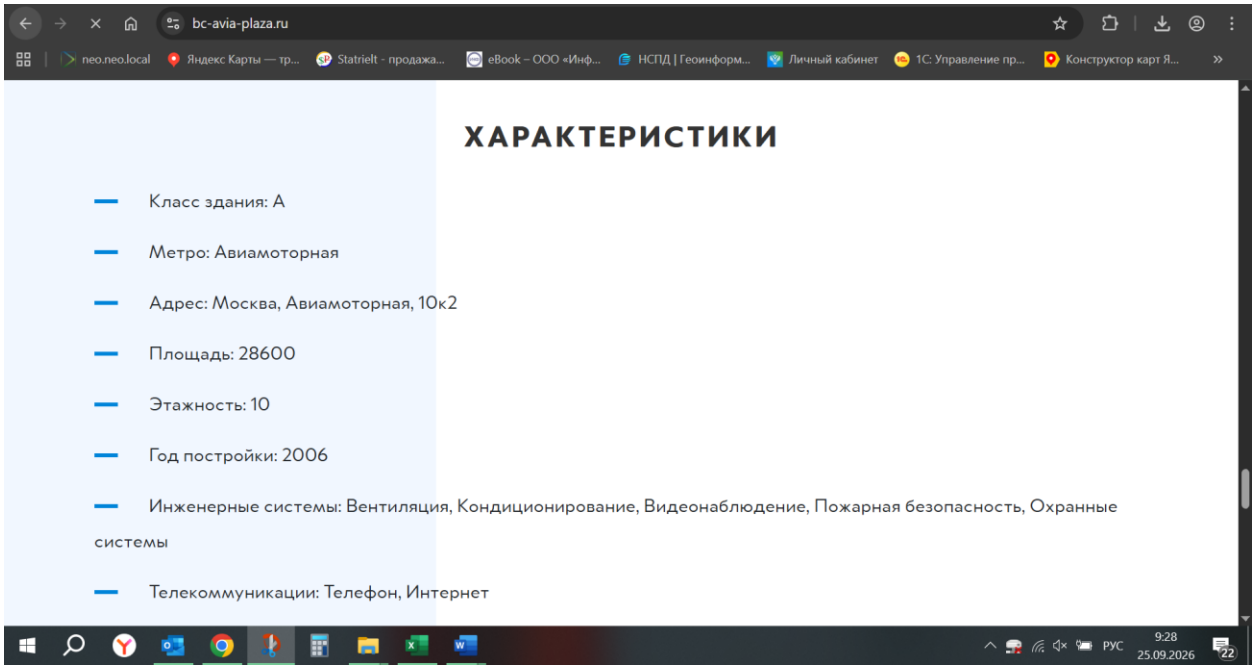
Копии информационно-аналитического материала

Подтверждение класса объекта оценки

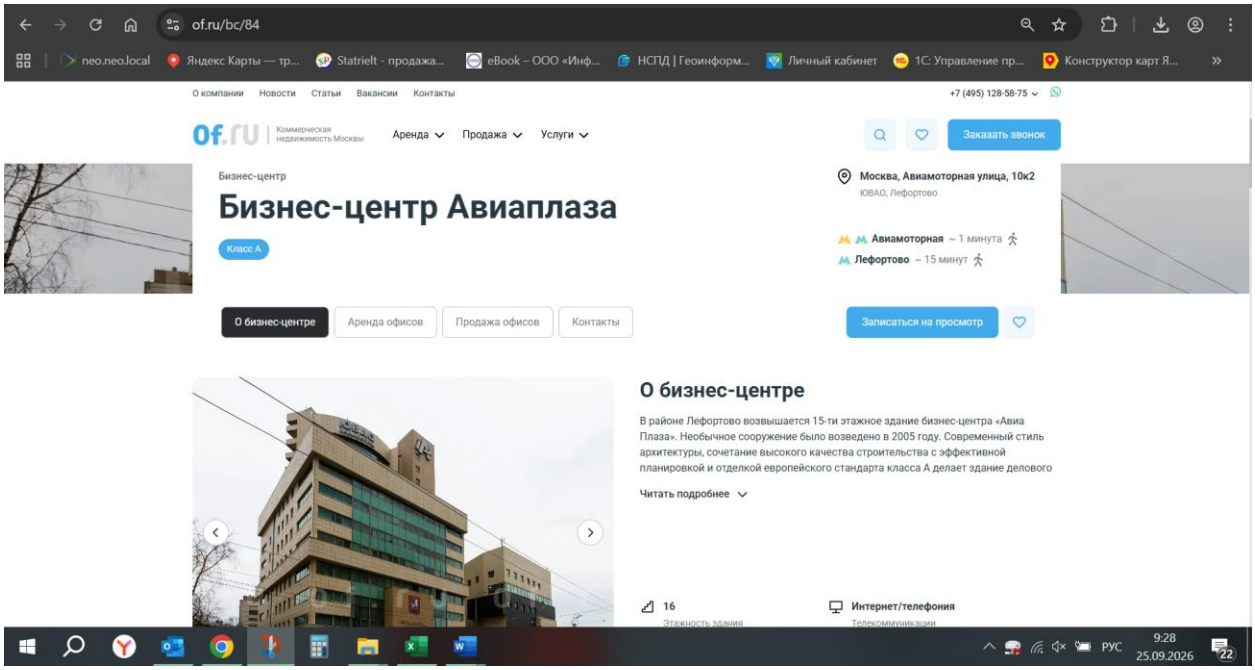
Данные открытых источников (http://xn----7sbabai2be3a3b.xn--p1ai/)



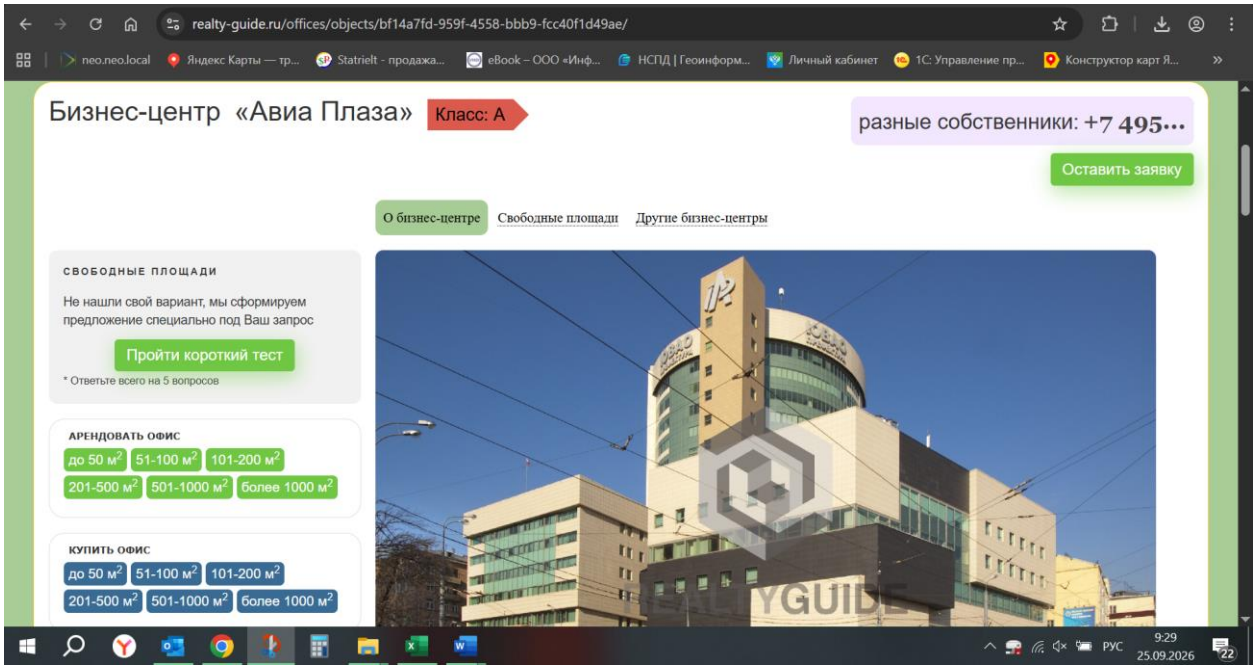
Данные открытых источников (https://bc-avia-plaza.ru/)



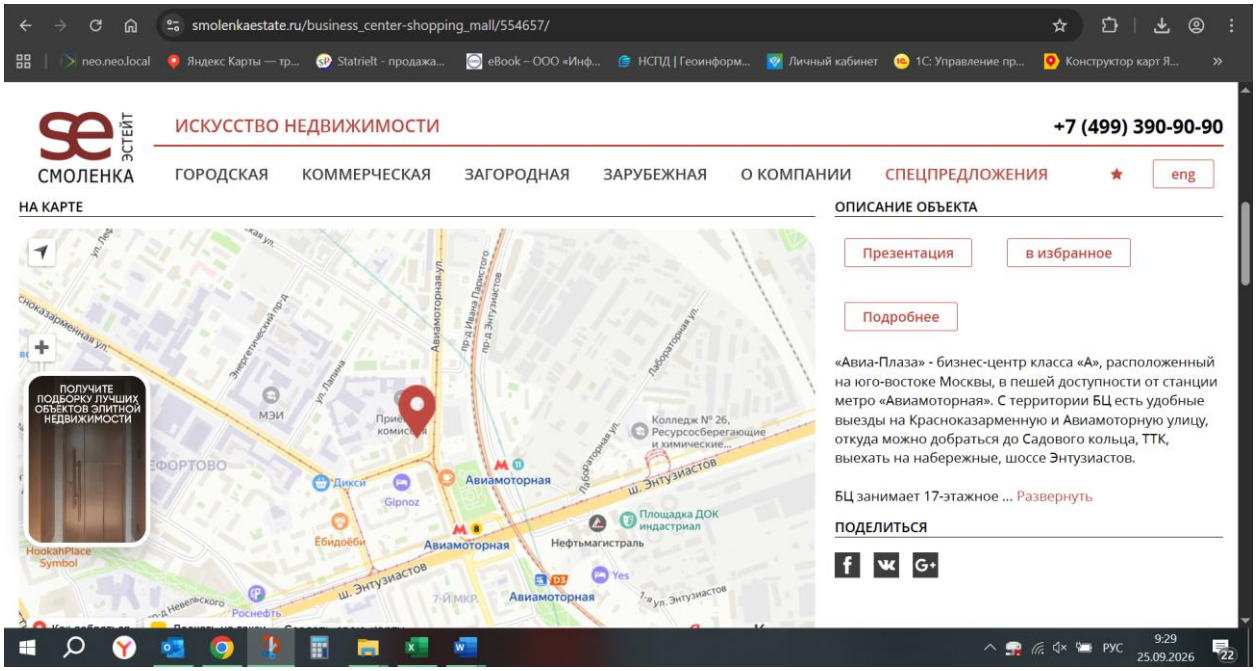
Данные открытых источников (https://of.ru/bc/84)



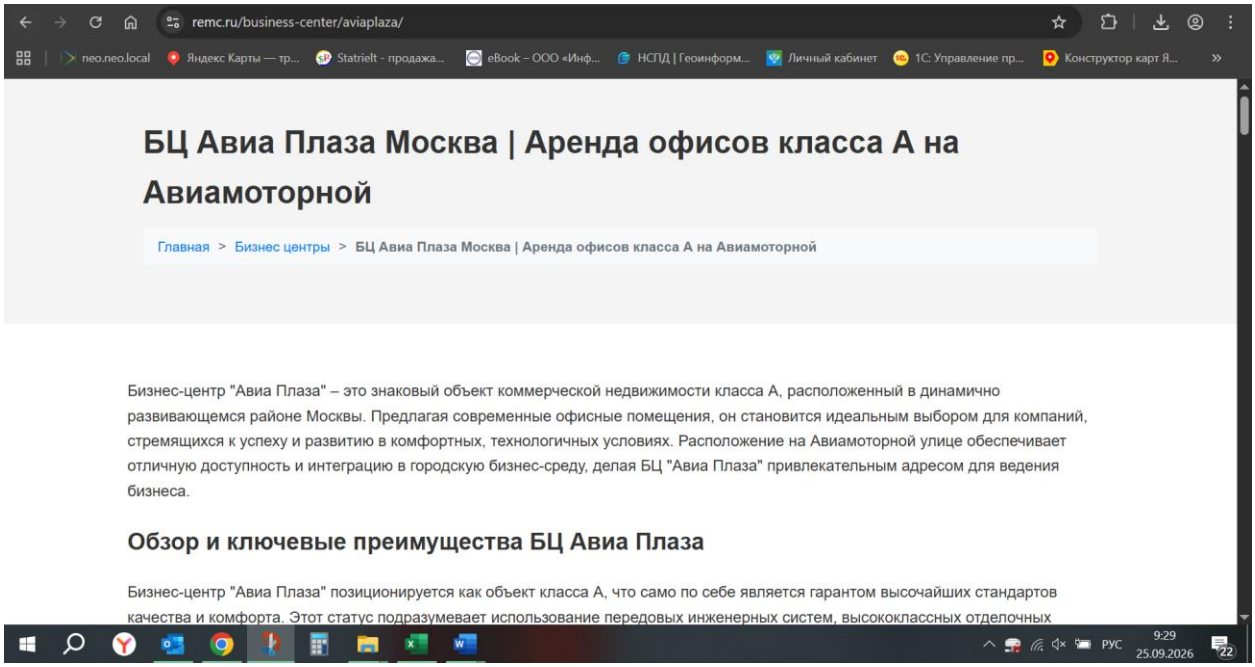
Данные открытых источников (https://realty-guide.ru/offices/objects/bf14a7fd-959f-4558-bbb9-fcc40f1d49ae/)



Данные открытых источников (https://smolenkaestate.ru/business_center-shopping_mall/554657/)



Данные открытых источников (https://remc.ru/business-center/aviaplaza/)



Декларация качества информации и соответствия рынку Интернет-ресурса СтатРиелт

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт

ОГРН 1165200050510 от 24.02.2016 года, ИНН 5260422839, КПП 526001001
Адрес: 603000 г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 77/19, оф. 25, Сайт: http://statrielt.ru/, E-mail: statrielt@bk.ru
расч.счет № 40703810642000000862, Дополнительный офис № 9042/0610 ПАО «Сбербанк России» РФ 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 1, кор. счет № 30101810900000000603 в Волго-Вятском ГУ Банка России, БИК 042202603 т.8-930-700-88-23

№ 29 от 03.11.2021 года

Генеральному директору АО "НЭО Центр"
Плотниковой В. В.

ИНН/КПП: 7706793139/770601001
Почтовый адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
E-mail: v.plotnikova@neoconsult.ru

На Ваш запрос сообщаем:

Организация АО "НЭО Центр" является подписчиком интернет-сервиса «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru.

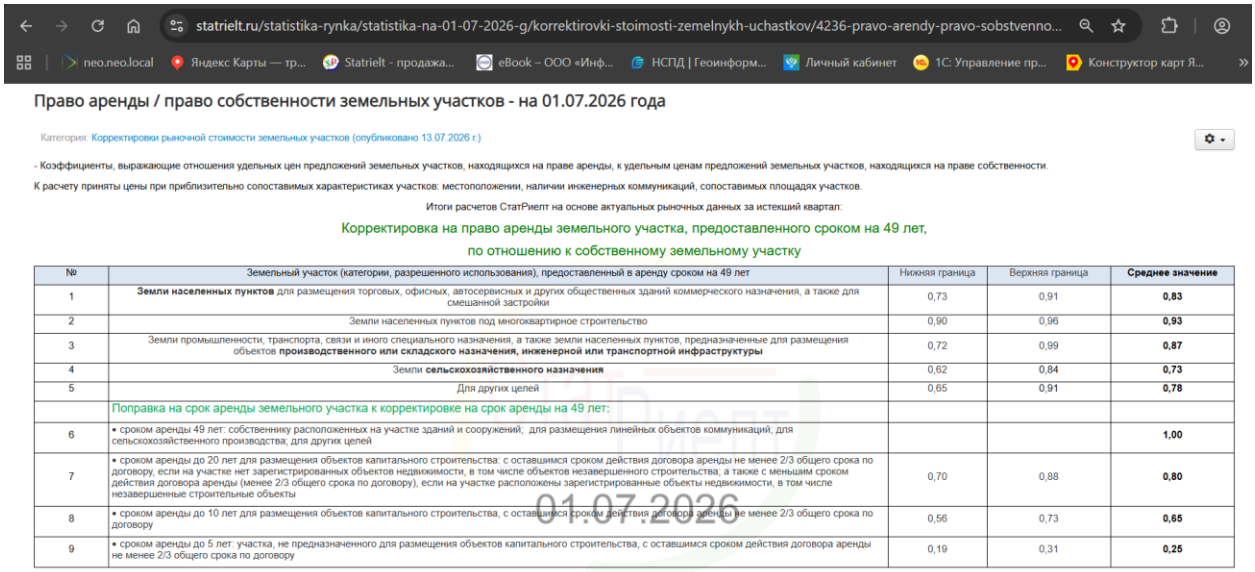
Информация, представленная в разделе «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru, в том числе корректировки и другие данные статистики, основана на значительном объёме опубликованных на открытых интернет-площадках объявлений о продаже и о покупке конкретных объектов недвижимости всех регионов Российской Федерации, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: www.avito.ru/, https://realty.yandex.ru//, http://www.domofond.ru/, Statrielt, http://realty.dmir.ru/, http://zdanie.info, http://www.rosrealt.ru/. Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны методами математической статистики на основе анализа и сопоставления рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости. Полученная таким образом и опубликованная на сайте www.statrielt.ru статистическая рыночная информация публична, открыта неограниченному кругу подписчиков и используется ими в практической профессиональной деятельности, так как отражает реальный рынок недвижимости России с учетом изменяющихся рыночных факторов ценообразования.

Наши специалисты и участники Ассоциации, осуществляющие сбор, анализ и обработку рыночных данных, независимы от заказчиков оценки и не заинтересованы ни в завышенных, ни в заниженных показателях, поскольку итоговая статистическая информация используется в равной мере всеми нашими пользователями: покупателями, продавцами, риелторами, а также специалистами и экспертами в различных областях исследований, в том числе, специалистами БТИ и кадастровых госучреждений всех регионов Российской Федерации.

С уважением,
Исполнительный директор Р. Д. Чирков

Корректировка на состав передаваемых прав для земельного участка

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4236-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda



Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 13.07.2026 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

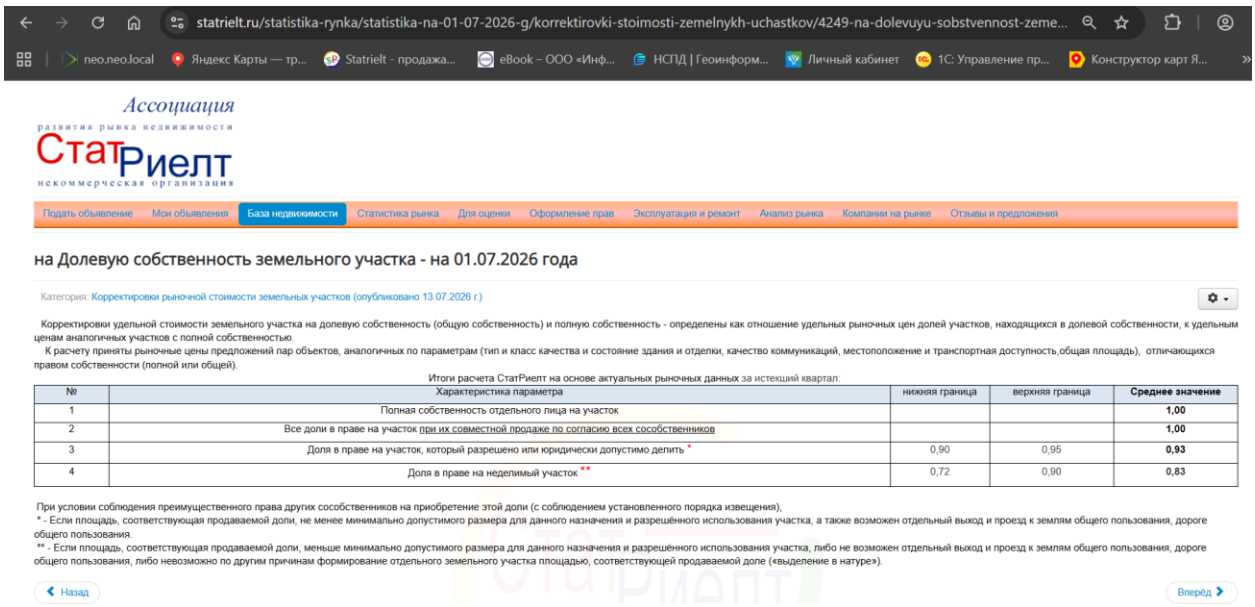
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,
по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,91	**0,83**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,96	**0,93**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,72	0,99	**0,87**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,62	0,84	**0,73**
5	Для других целей	0,65	0,91	**0,78**
	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,70	0,88	**0,80**
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,56	0,73	**0,65**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,19	0,31	**0,25**

Коэффициенты корректировки на долевую собственность для земельного участка

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4249-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-na-01-07-2026-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Долевую собственность земельного участка - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 13.07.2026 г.)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность,общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			**1,00**
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников			**1,00**
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,90	0,95	**0,93**
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,72	0,90	**0,83**

При условии соблюдения преимущественного права других сособственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

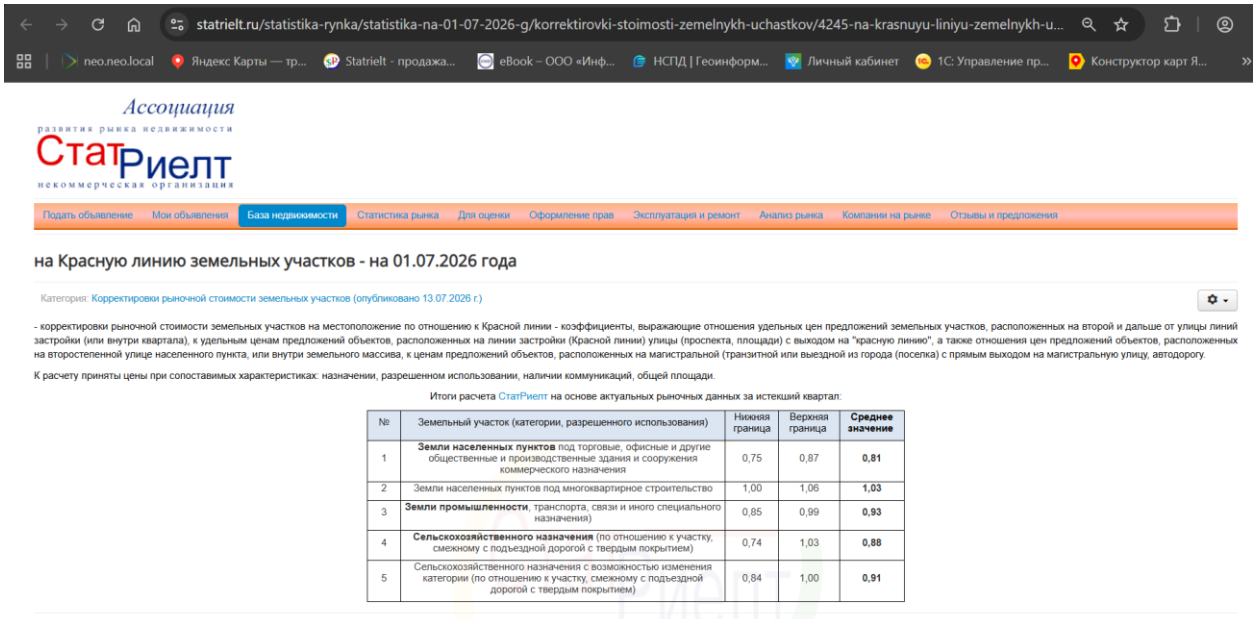
* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Назад | Вперёд

Корректировка на линию домов для земельного участка

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4245-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Красную линию земельных участков - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 13.07.2026 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

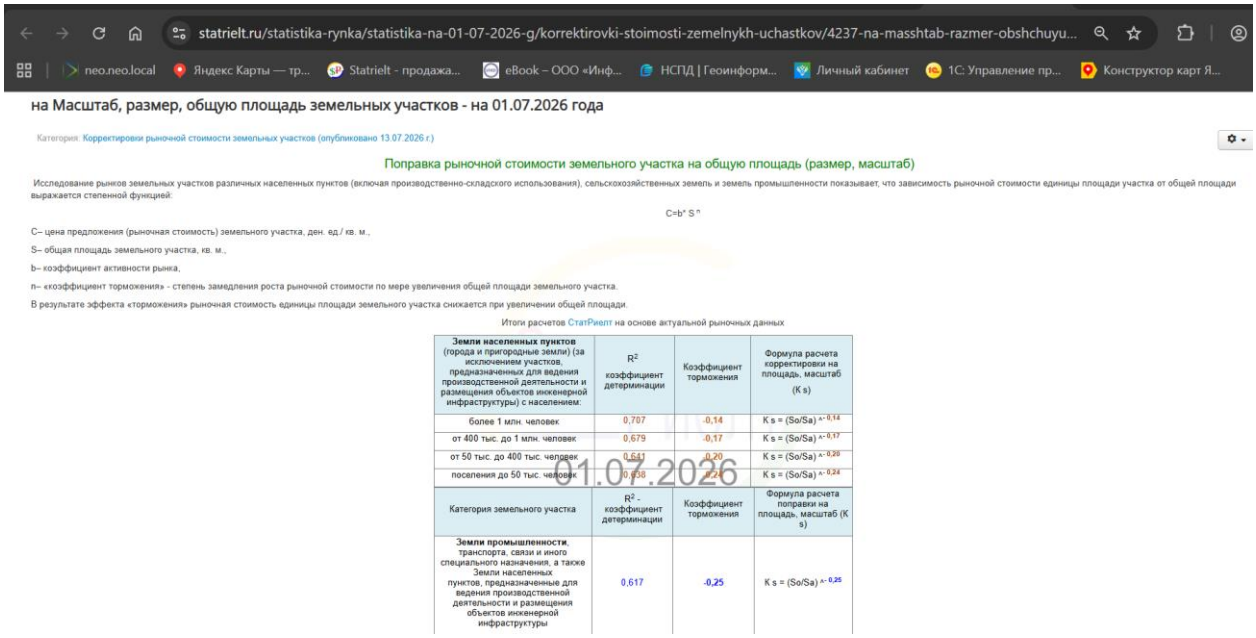
К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,75	0,87	**0,81**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	1,00	1,06	**1,03**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,85	0,99	**0,93**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	1,03	**0,88**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,00	**0,91**

Корректировка на общую площадь для земельного участка

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4237-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda



на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 13.07.2026 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$C=b^* S^{-n}$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,707	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,679	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,641	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,638	-0,24	$K s = (So/Sa)^{-0,24}$

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,617	-0,25	$K s = (So/Sa)^{-0,25}$

Расчет прибыли предпринимателя

"Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №37, май 2026 г.)" под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

СРД №37, май 2026 г.

Конструктивная система:

Конструктивная система	Краткое описание материалов конструкций
1	2
1	Стены - кирпич, несущие - железобетон, сталь, кирпич
2	Стены - кирпич, несущие - дерево
3	Стены - железобетон в бескаркасных системах
4	Стены - железобетон в железобетонных каркасных системах
5	Стены - железобетон, несущие - сталь
6	Стены - сэндвич панели по железобетону и стали
7	Стены - деревянные, несущие - деревянные и аналогичные
11	Конструкционная сталь

Таблица 1.1.2. Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ (отрицательные значения) на территории РФ, %

№ п/п	Город, область	Местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система	Класс	Выпуск справочника				
						май 2026 г.	№36, ноябрь 2025 г.	№35, май 2025 г.	№34, май 2024 г.	№33, октябрь 2023 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Архангельск	Середина	Офисные	3, 6	«В»	8	5	5	24	26
		Середина	Торговые	1	«С»	7	8	17	29	28
		Окраина	Производственные	1	«С»	10	10	8	15	17
2	Астрахань	Середина	Офисные	1	«С»	24	11	35	19	17
		Середина	Офисные	1, 3	«В»	15	5	18	31	29
		Середина	Торговые	1, 3	«С»	11	12	13	29	31
		Окраина	Производственные	1, 4	«С»	13	15	14	14	11
3	Белгород	Центр	Торговые	1, 3	«А»	31	19	56	34	30
		Середина	МКД типовые	4	«В»	12	13	16	27	25
		Середина	Офисные	1	«С»	24	19	39	25	27
		Середина	Офисные	1, 3	«В»	38	23	58	28	29
		Середина	Торговые	1, 3	«С»	38	43	33	31	29
4	Владивосток	Центр	Торговые	1	«С»	39	41	51	48	43
		Центр	Офисные	4	«С»	12	13	43	33	36
		Середина	Гостиничные	1, 3	«В-С»	34	30	30	42	40
		Середина	МКД типовые	4	«С»	25	18	19	37	34
		Окраина	Производственные	4	«С»	49	44	22	22	21
5	Владимир	Центр	Офисные	1	«В»	62	66	70	24	27
		Центр	Торговые	4	«С»	63	64	33	39	36
		Середина	МКД типовые	4	«В»	10	13	22	29	28
		Середина	Офисные	1, 3	«В»	35	41	10	30	27
		Середина	Торговые	1, 4	«С»	40	28	47	36	35
		Окраина	Офисные	1, 4	«С»	19	8	2	25	23
		Окраина	Производственные	1, 4	«С»	17	11	2	19	18
6	Волгоград	Середина	Торговые	1	«С»	26	24	31	43	40
		Середина	Торговые	6, 11	«В»	40	58	59	49	47
		Середина	Офисные	1, 4	«С»	28	36	47	37	35
7	Екатеринбург	Центр	Офисные	1, 4	«С»	36	32	42	29	27
		Центр	Офисные	3, 4	«В»	38	29	45	39	36
		Центр	Торговые	1, 6	«В»	60	39	77	41	38
		Середина	Торговые	1, 6, 11	«В»	40	32	58	37	35
		Середина	МКД типовые	4	«С»	35	18	21	31	31
		Окраина	Производственные	1, 4	«С»	26	38	58	21	20
		Окраина	Торговые	4	«В»	34	40	11	34	31
8	Иркутск	Центр	Офисные	4	«С»	26	36	38	38	36
		Середина	Торговые	1	«С»	45	44	45	47	45
		Середина и окраина	Производственные	4	«С»	9	8	15	32	30

Правообладатель: ООО "НЦ"

СРД №37, май 2026 г.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
9	Казань	Промзона	Производственные	4	«С»	45	24	12	19	18
10	Калуга	Центр	Производственные	1	«С»	41	27	34	27	28
		Середина	Офисные	4	«С»	15	19	30	34	31
		Середина	МКД типовые	4	«В-С»	19	29	13	30	29
11	Киров	Середина	Торговые	1, 4	«С»	39	51	45	31	34
		Середина	Офисные	4	«С»	14	15	17	32	30
		Середина	Производственные	4	«С»	45	47	36	28	25
12	Кострома	Середина	Офисные	1	«С»	22	17	36	20	18
		Середина	Производственные	1, 4	«С»	12	11	29	19	17
13	Краснодар	Центр	Офисные	2	«С»	53	70	48	56	51
		Центр	Торговые	1	«С»	47	59	58	39	38
		Центр	Торговые	1	«В»	50	51	54	53	51
		Середина	МКД типовые	4	«В-С»	29	31	47	37	35
		Середина и окраина	Производственные	4	«С»	50	51	22	29	27
14	Курск	Середина	Производственные	4	«С»	20	18	38	23	21
		Середина	МКД типовые	4	«В-С»	35	23	52	29	28
15	Москва	Центр	Торговые	1, 4	«С»	43	47	59	58	56
		Центр	Торговые	1, 6	«А-В»	51	74	62	76	74
		Центр	МКД элитное	1, 3	«А»	73	74	91	56	54
		Центр и основные магистрали	Офисные	1	«С»	42	47	57	59	57
		Центр и основные магистрали	Офисные	3, 6	«А»	49	62	67	71	69
		Центр и основные магистрали	Офисные	3, 6	«В»	51	61	75	68	64
		Середина	Гостиничные	3, 6	«В-С»	21	19	21	45	42
		Середина	Офисные	3, 6	«В»	33	16	41	54	54
		Середина	Производственные	1, 4	«С»	36	39	31	39	38
		Середина	Складские	1, 4	«С»	45	26	57	44	45
		Середина	Складские	4	«В»	27	28	84	68	66
		Середина	МКД типовые	4	«В-С»	34	49	57	47	46
		Середина	Торговые	1, 6	«В»	22	23	82	76	72
		Приближенно ко МКАД	Складские	4	«В»	66	81	47	56	58
		Окраина	Офисные	1, 4	«С»	12	4	40	35	34
		Окраина	Офисные	3, 6	«В»	10	4	24	38	36
		Окраина	Производственные	1, 3, 4	«С»	18	6	45	33	31
		Окраина	Торговые	4, 6	«В»	52	53	43	57	56
		Окраина	МКД элитное	1, 3	«В»	41	49	46	52	50

Правопользователь: ...

Себестоимость строительства

https://ibcrealestate.ru/research/stoimosst-stroitelstva-ofisnaya-nedvizhimost/

Влияние класса и площади
объекта на стоимость строительства

IBC REAL ESTATE | STONE DEVELOPER

На основе анализа бюджетов строительства различных офисных объектов [1] были сформированы средние корректировки – **% возможного изменения себестоимости в зависимости от класса, площади и высотности объекта**.

• Класс

Наиболее существенная корректировка применяется **для объектов класса В+**, где снижение себестоимости возможно за счет отсутствия подземного паркинга и менее дорогих инженерных систем. В среднем стоимость строительства офисного здания класса В+ площадью 50-70 тыс. кв. м на 20-30% ниже по сравнению с себестоимостью здания класса А и составляет около 150 000 руб./кв. м общей площади с учетом НДС по итогам I кв. 2026 года.

• Площадь

Для бизнес-центра класса А площадью **10-15 тыс. кв. м** стоимость строительства за 1 кв. м общей площади в среднем на 15-20% выше, и по итогам I кв. 2026 года может составлять около 250 000 руб./кв. м с учетом НДС. В этом случае удорожание является техническим – в здании класса А небольшой площади сохраняются подземный паркинг и другие крупные расходные статьи, в результате чего себестоимость при пересчете на 1 кв. м увеличивается.

• Высотность

Другим важным фактором, влияющим на себестоимость, является **высотность объекта**. При строительстве здания **выше 100 м** бюджет строительства увеличивается за счет удорожания подземной части, инженерного оборудования, более дорогих несущих конструкций и множества других факторов, характерных для высотного строительства. В этом случае средняя корректировка к себестоимости может составлять порядка 20-30%.

Средние корректировки к стоимости строительства [2] офисного объекта в Москве в зависимости от класса и общей площади
%

	Класс А	Класс В+
10-15 тыс. кв. м общей площади	250 000 **выше** на 15-20% от средней себестоимости в отчете по классу А	172 000 **ниже** на 15-20% от средней себестоимости в отчете по классу А
50-70 тыс. кв. м общей площади	215 000 Все корректировки приводятся к данной себестоимости	150 000 **ниже** на 20-30% от средней себестоимости в отчете по классу А
100-150 тыс. кв. м общей площади	205 000 **ниже** на 3-5% от средней себестоимости в отчете по классу А	140 000 **ниже** на 25-35% от средней себестоимости в отчете по классу А
Высотное строительство **более 100 м**	260 000 **выше** на 20-30% от средней себестоимости в отчете по классу А	Нет проектов для анализа

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 134, Табл. 2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2025 г.

Печать страницы https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.34.068.0001

Выпуск 134 • январь 2026

68

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2025

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

2

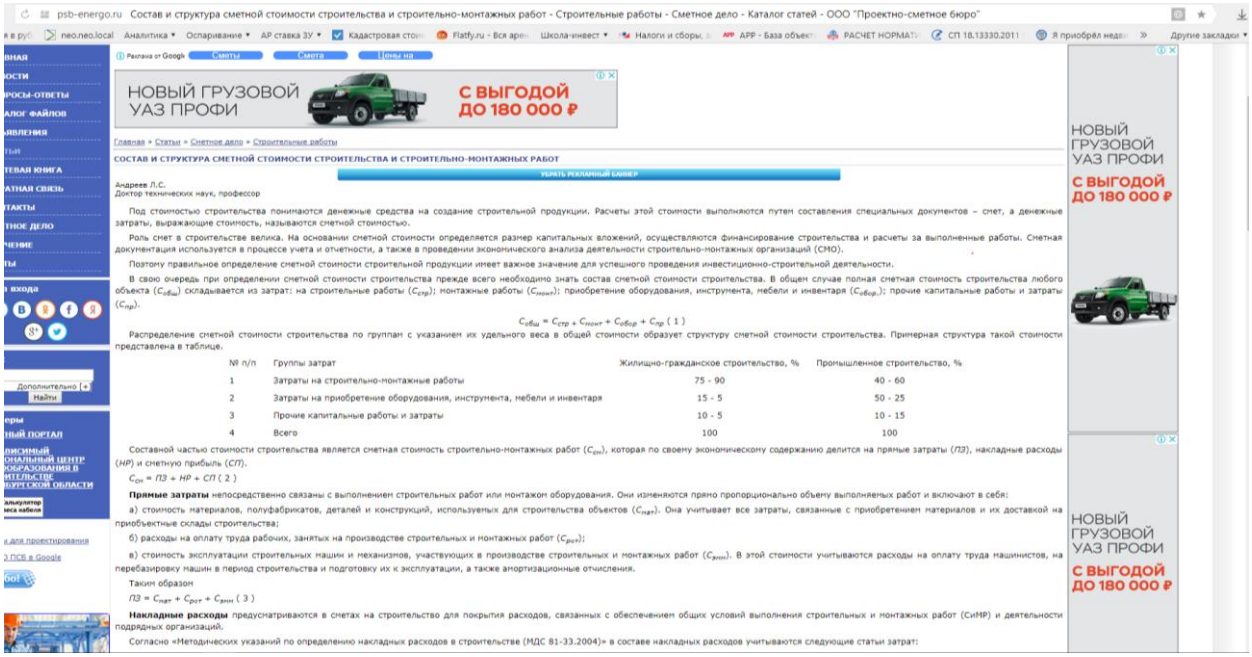
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2024	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2025	**1,0091**	**1,0090**	**1,0091**	**1,0090**	**1,0165**	**1,0150**	**1,0091**
Январь 2025	1,0045	1,0045	1,0046	1,0045	1,0082	1,0074	1,0046
Февраль 2025	1,0092	1,0090	1,0090	1,0090	1,0166	1,0149	1,0092
Март 2025	1,0137	1,0136	1,0137	1,0135	1,0249	1,0225	1,0135
2 Кв. 2025	**1,0537**	**1,0536**	**1,0539**	**1,0540**	**1,0652**	**1,0638**	**1,0536**
Апрель 2025	1,0331	1,0332	1,0340	1,0338	1,0449	1,0431	1,0333
Май 2025	1,0535	1,0535	1,0539	1,0537	1,0648	1,0638	1,0535
Июнь 2025	1,0744	1,0742	1,0738	1,0746	1,0859	1,0844	1,0738
3 Кв. 2025	**1,0914**	**1,0913**	**1,0909**	**1,0913**	**1,1029**	**1,1144**	**1,0907**
Июль 2025	1,0760	1,0758	1,0753	1,0762	1,0877	1,0984	1,0754
Август 2025	1,0911	1,0908	1,0904	1,0909	1,1022	1,1139	1,0903
Сентябрь 2025	1,1072	1,1072	1,1068	1,1067	1,1189	1,1310	1,1063
4 Кв. 2025	**1,1502**	**1,1499**	**1,1491**	**1,1493**	**1,1613**	**1,1740**	**1,1490**
Октябрь 2025	1,1275	1,1272	1,1266	1,1265	1,1387	1,1515	1,1270
Ноябрь 2025	1,1491	1,1488	1,1477	1,1480	1,1596	1,1734	1,1476
Декабрь 2025	1,1738	1,1736	1,1730	1,1733	1,1855	1,1972	1,1725
1 Кв. 2026 Прогноз	**1,1942**	**1,1940**	**1,1933**	**1,1937**	**1,2061**	**1,2179**	**1,1928**
Январь 2026	1,1839	1,1838	1,1831	1,1835	1,1958	1,2075	1,1826
Февраль 2026	1,1942	1,1940	1,1933	1,1937	1,2061	1,2179	1,1928
Март 2026	1,2045	1,2043	1,2036	1,2040	1,2164	1,2283	1,2031

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17



psb-energo.ru Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ
С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

Главная » Статьи » Сметное дело » Строительные работы

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

УБРАТЬ РЕКЛАМНЫЙ БАННЕР

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($С_{общ}$) складывается из затрат: на строительные работы ($С_{стр}$); монтажные работы ($С_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($С_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($С_{пр}$).

$$С_{общ} = С_{стр} + С_{монт} + С_{обор} + С_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($С_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (*ПЗ*), накладные расходы (*НР*) и сметную прибыль (*СП*).

$$С_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($С_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;

б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($С_{рот}$);

в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($С_{эксп}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$ПЗ = С_{мат} + С_{рот} + С_{эксп} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СиМР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методических указаний по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

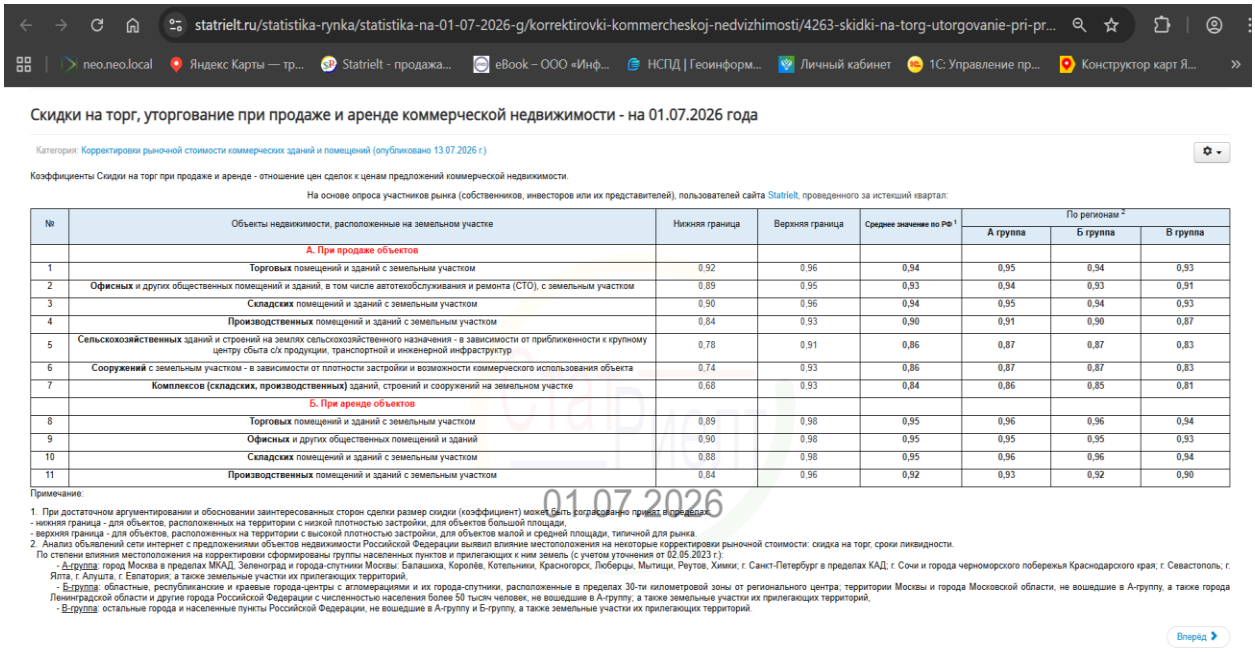
Нормативына восстановление строительных конструкций зданий в зависимости отдолговечности

Таблица 3

Долговечность в Годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50	26	3,8	50	2	74	1,35
4	25	28	3,6	52	1,9	76	1,3
6	16,7	30	3,3	54	1,8	78	1,28
8	12,5	32	3,1	56	1,79	80	1,25
10	10	34	2,9	58	1,72	85	1,1
12	8.3	36	2,7	60	1,65	90	1,11
14	7,1	38	2,6	62	1,61	95	1,05
16	6,2	40	2,5	64	1,56	100	1,0
18	5,6	42	2,4	66	1,52	125	0,8
20	5	44	2,3	68	1,47	150	0,67
22	4,5	46	2,2	70	1,43		
24	4,2	48	2,1	72	1,4		

Величина корректировки на торг

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-pr...

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,90	0,91	0,90	0,87
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,87	0,87	0,83
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	0,86	0,87	0,87	0,83
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,68	0,93	0,84	0,86	0,85	0,81
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алушта; г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

01.07.2026

Вперёд

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



cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается

Корректировка на завершение сделки (торг) - учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Цена предложения чаще всего не совпадает с ценой продажи и, как правило, является завышенной, поскольку продавец всегда желает извлечь из сделки максимальную выгоду. Покупатель, в свою очередь, стремится приобрести имущество за более низкую цену. Ниже приведены данные по размеру корректировки на торг при продаже (табл. 1) и при сдаче имущества в аренду (табл. 2).

Таблица 1

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.91	0.97	0.94
Офисная	0.88	0.96	0.92
Производственная	0.83	0.92	0.87
Складская	0.90	0.97	0.93
Земельные участки	0.85	0.98	0.92
Специализированные низколиквидные объекты	0.80	0.90	0.85

Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", под ред. канд. техн. наук Л. А. Лейфера



Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 514. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

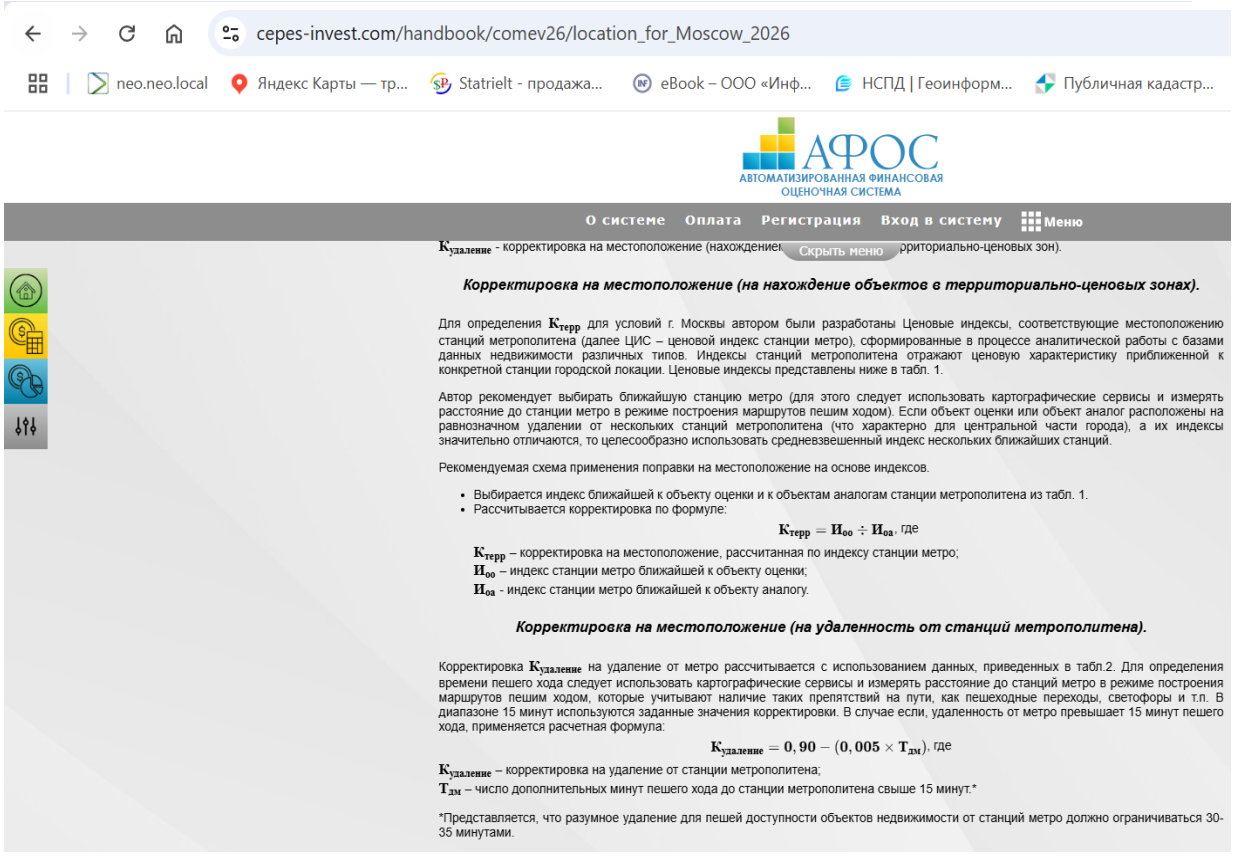
Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	3,5%	11,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	5,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	5,4%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5%	6,9%	16,1%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	6,9%	3,2%	10,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,2%	4,1%	10,3%
3. Объекты свободного назначения	8,2%	4,5%	11,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,1%	4,7%	13,5%

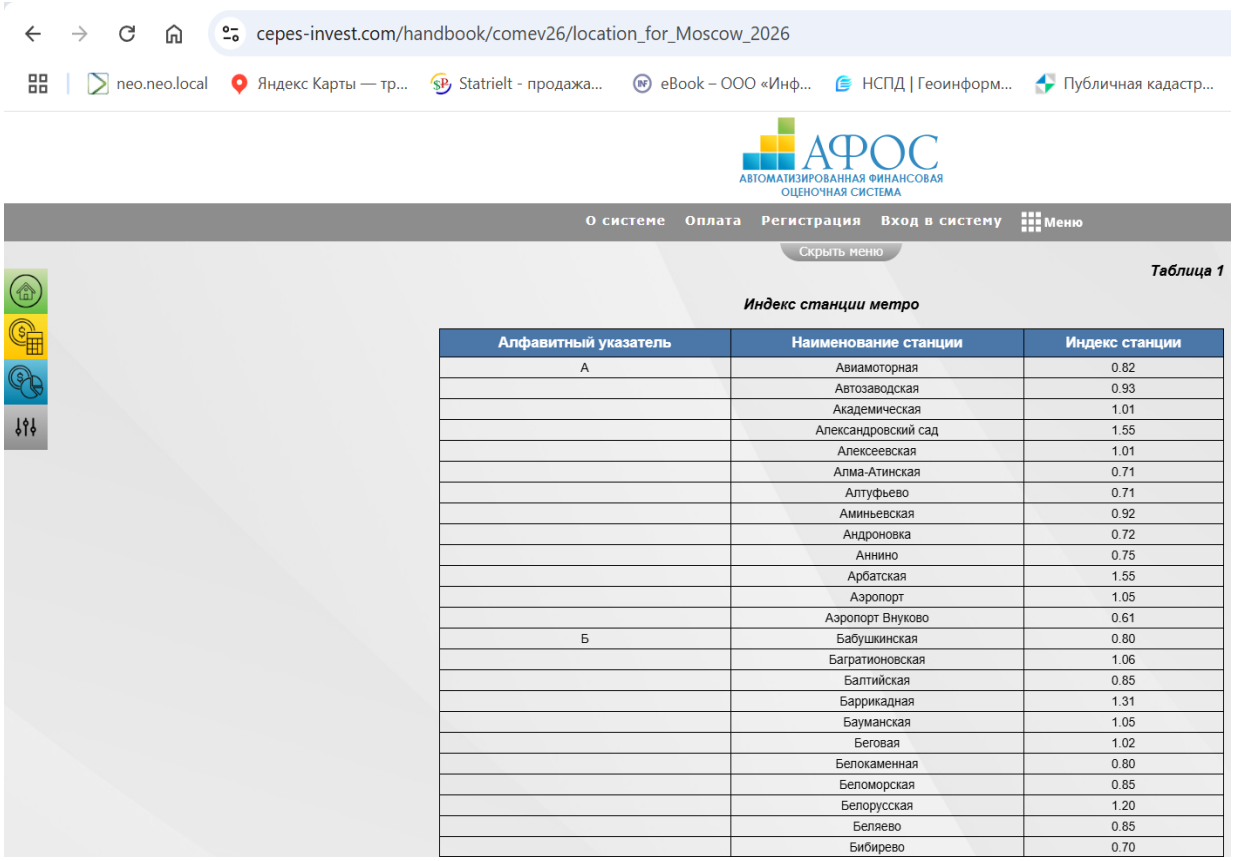
1925628 АО "НЭО Центр"

Величина корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости

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







cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

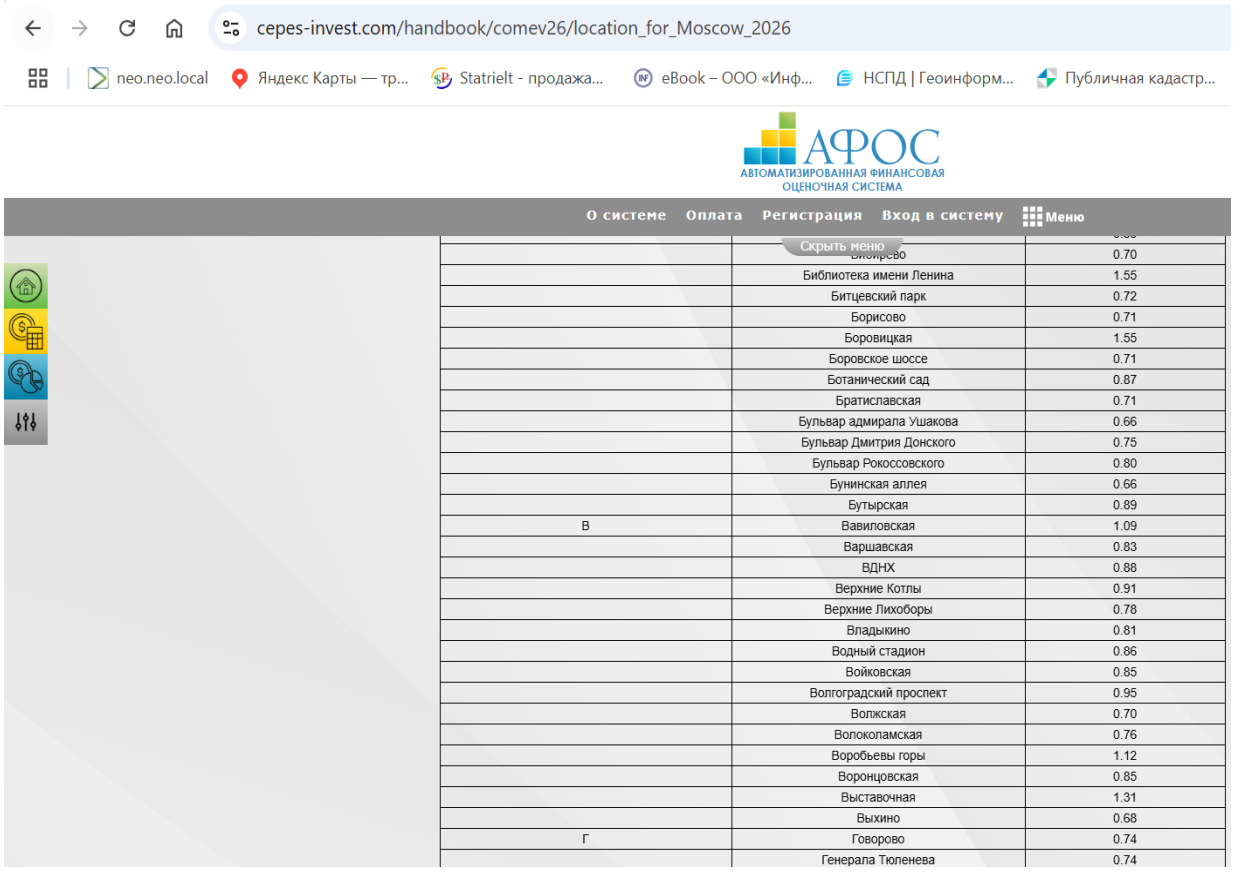
О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

Таблица 1

Индекс станции метро

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
А	Авиамоторная	0.82
	Автозаводская	0.93
	Академическая	1.01
	Александровский сад	1.55
	Алексеевская	1.01
	Алма-Атинская	0.71
	Алтуфьево	0.71
	Аминьевская	0.92
	Андроновка	0.72
	Аннино	0.75
	Арбатская	1.55
	Аэропорт	1.05
	Аэропорт Внуково	0.61
Б	Бабушкинская	0.80
	Багратионовская	1.06
	Балтийская	0.85
	Баррикадная	1.31
	Бауманская	1.05
	Беговая	1.02
	Белокаменная	0.80
	Беломорская	0.85
	Белорусская	1.20
	Беляево	0.85
	Бибирево	0.70



cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

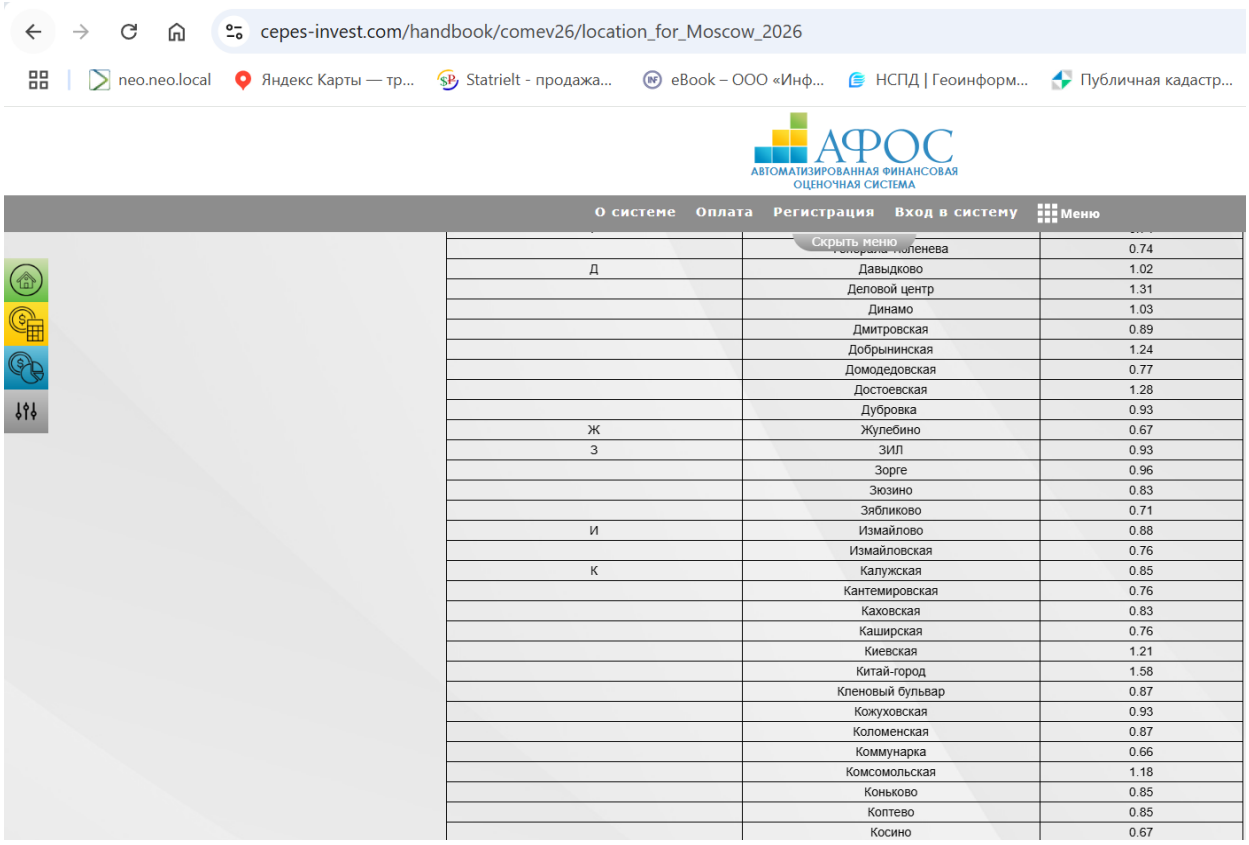
neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр...

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

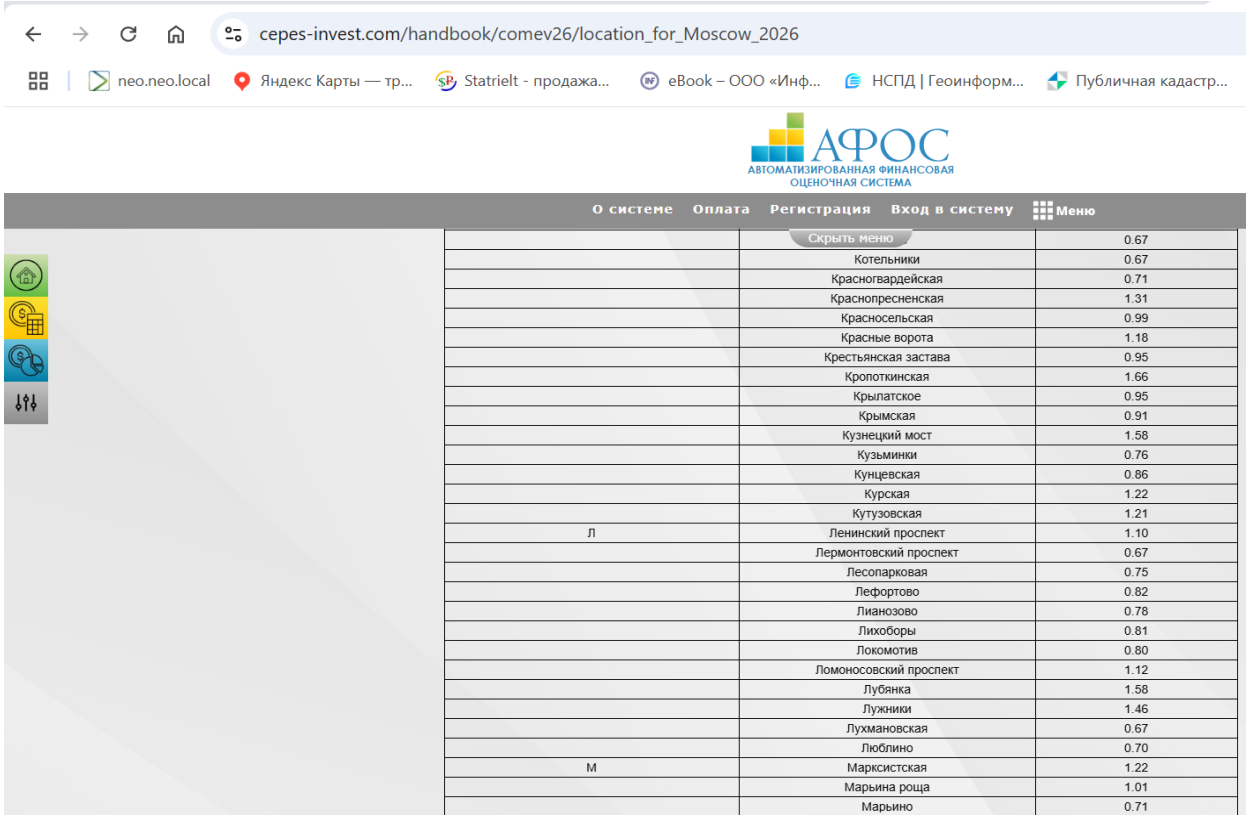
О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

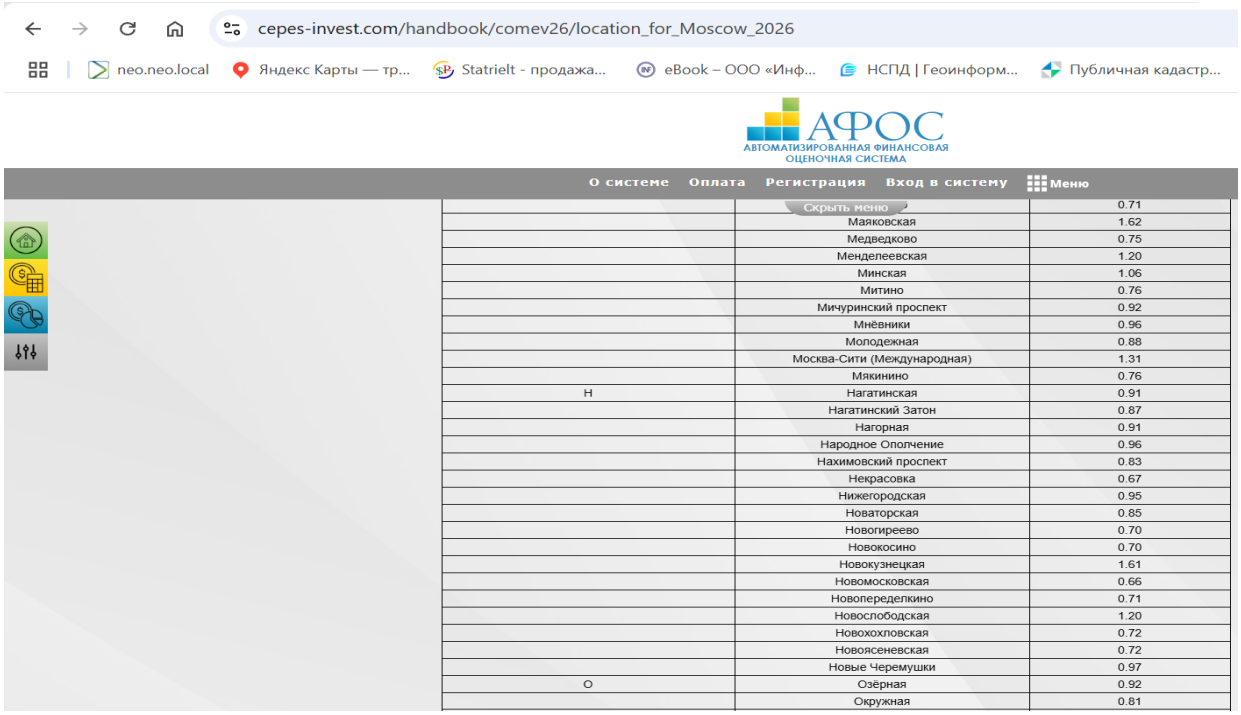
	Бибирево	0.70
	Библиотека имени Ленина	1.55
	Битцевский парк	0.72
	Борисово	0.71
	Боровицкая	1.55
	Боровское шоссе	0.71
	Ботанический сад	0.87
	Братиславская	0.71
	Бульвар адмирала Ушакова	0.66
	Бульвар Дмитрия Донского	0.75
	Бульвар Рокоссовского	0.80
	Бунинская аллея	0.66
	Бутырская	0.89
В	Вавиловская	1.09
	Варшавская	0.83
	ВДНХ	0.88
	Верхние Котлы	0.91
	Верхние Лихоборы	0.78
	Владыкино	0.81
	Водный стадион	0.86
	Войковская	0.85
	Волгоградский проспект	0.95
	Волжская	0.70
	Волоколамская	0.76
	Воробьевы горы	1.12
	Воронцовская	0.85
	Выставочная	1.31
	Выхино	0.68
Г	Говорово	0.74
	Генерала Тюленева	0.74



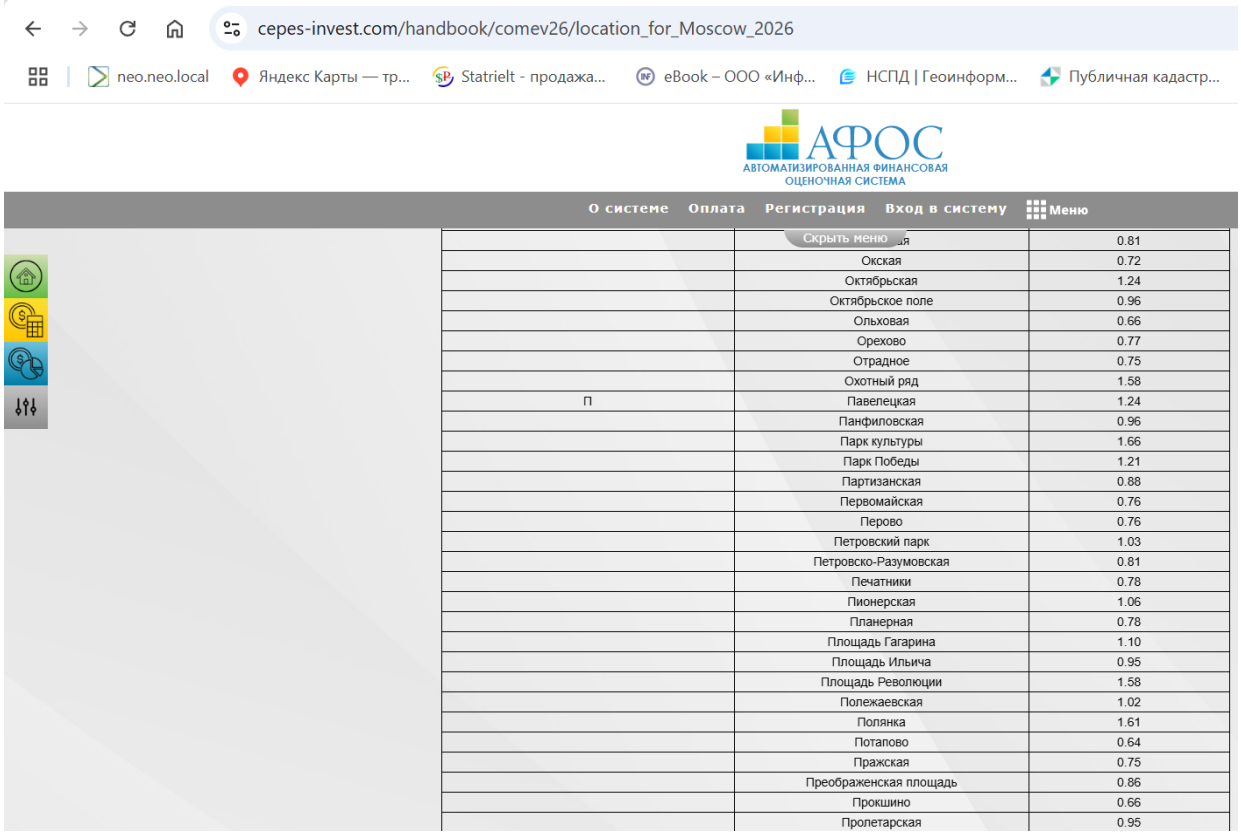
	Генерала Тюленева	0.74
Д	Давыдково	1.02
	Деловой центр	1.31
	Динамо	1.03
	Дмитровская	0.89
	Добрынинская	1.24
	Домодедовская	0.77
	Достоевская	1.28
	Дубровка	0.93
Ж	Жулебино	0.67
З	ЗИЛ	0.93
	Зорге	0.96
	Зюзино	0.83
	Зябликово	0.71
И	Измайлово	0.88
	Измайловская	0.76
К	Калужская	0.85
	Кантемировская	0.76
	Каховская	0.83
	Каширская	0.76
	Киевская	1.21
	Китай-город	1.58
	Кленовый бульвар	0.87
	Кожуховская	0.93
	Коломенская	0.87
	Коммунарка	0.66
	Комсомольская	1.18
	Коньково	0.85
	Коптево	0.85
	Косино	0.67



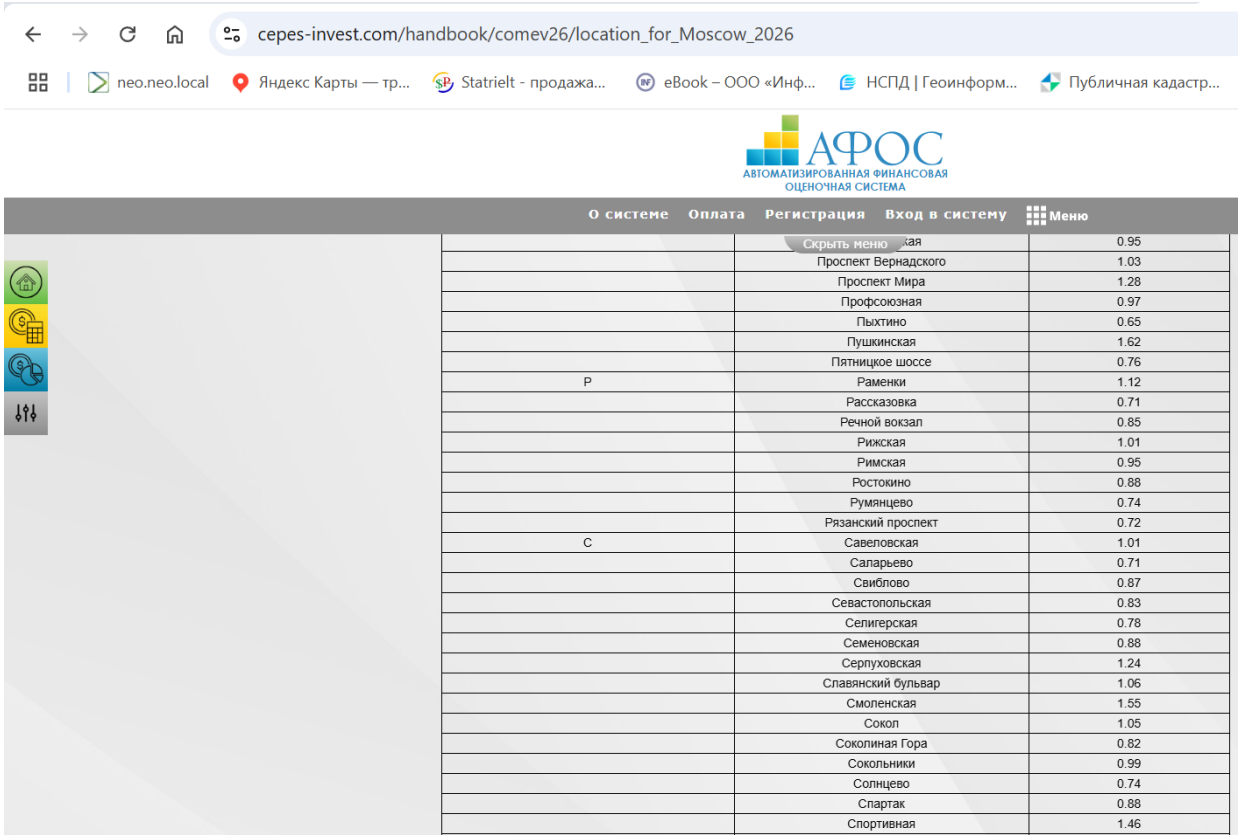
	Котельники	0.67
	Красногвардейская	0.71
	Краснопресненская	1.31
	Красносельская	0.99
	Красные ворота	1.18
	Крестьянская застава	0.95
	Кропоткинская	1.66
	Крылатское	0.95
	Крымская	0.91
	Кузнецкий мост	1.58
	Кузьминки	0.76
	Кунцевская	0.86
	Курская	1.22
	Кутузовская	1.21
Л	Ленинский проспект	1.10
	Лермонтовский проспект	0.67
	Лесопарковая	0.75
	Лефортово	0.82
	Лианозово	0.78
	Лихоборы	0.81
	Локомотив	0.80
	Ломоносовский проспект	1.12
	Лубянка	1.58
	Лужники	1.46
	Лухмановская	0.67
	Люблино	0.70
М	Марксистская	1.22
	Марьина роща	1.01
	Марьино	0.71



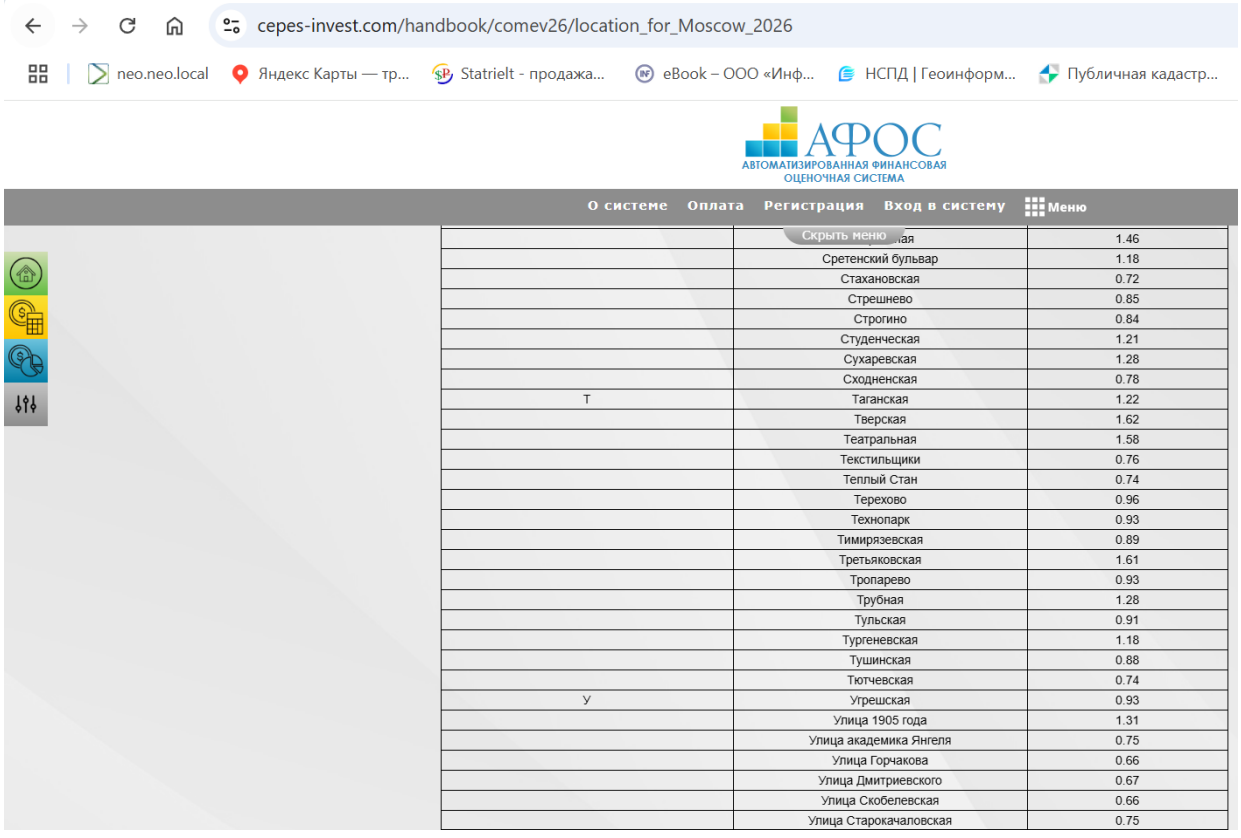
		0.71
	Маяковская	1.62
	Медведково	0.75
	Менделеевская	1.20
	Минская	1.06
	Митино	0.76
	Мичуринский проспект	0.92
	Мнёвники	0.96
	Молодежная	0.88
	Москва-Сити (Международная)	1.31
	Мякинино	0.76
Н	Нагатинская	0.91
	Нагатинский Затон	0.87
	Нагорная	0.91
	Народное Ополчение	0.96
	Нахимовский проспект	0.83
	Некрасовка	0.67
	Нижегородская	0.95
	Новаторская	0.85
	Новогиреево	0.70
	Новокосино	0.70
	Новокузнецкая	1.61
	Новомосковская	0.66
	Новопеределкино	0.71
	Новослободская	1.20
	Новохохловская	0.72
	Новоясеневская	0.72
	Новые Черемушки	0.97
О	Озёрная	0.92
	Окружная	0.81



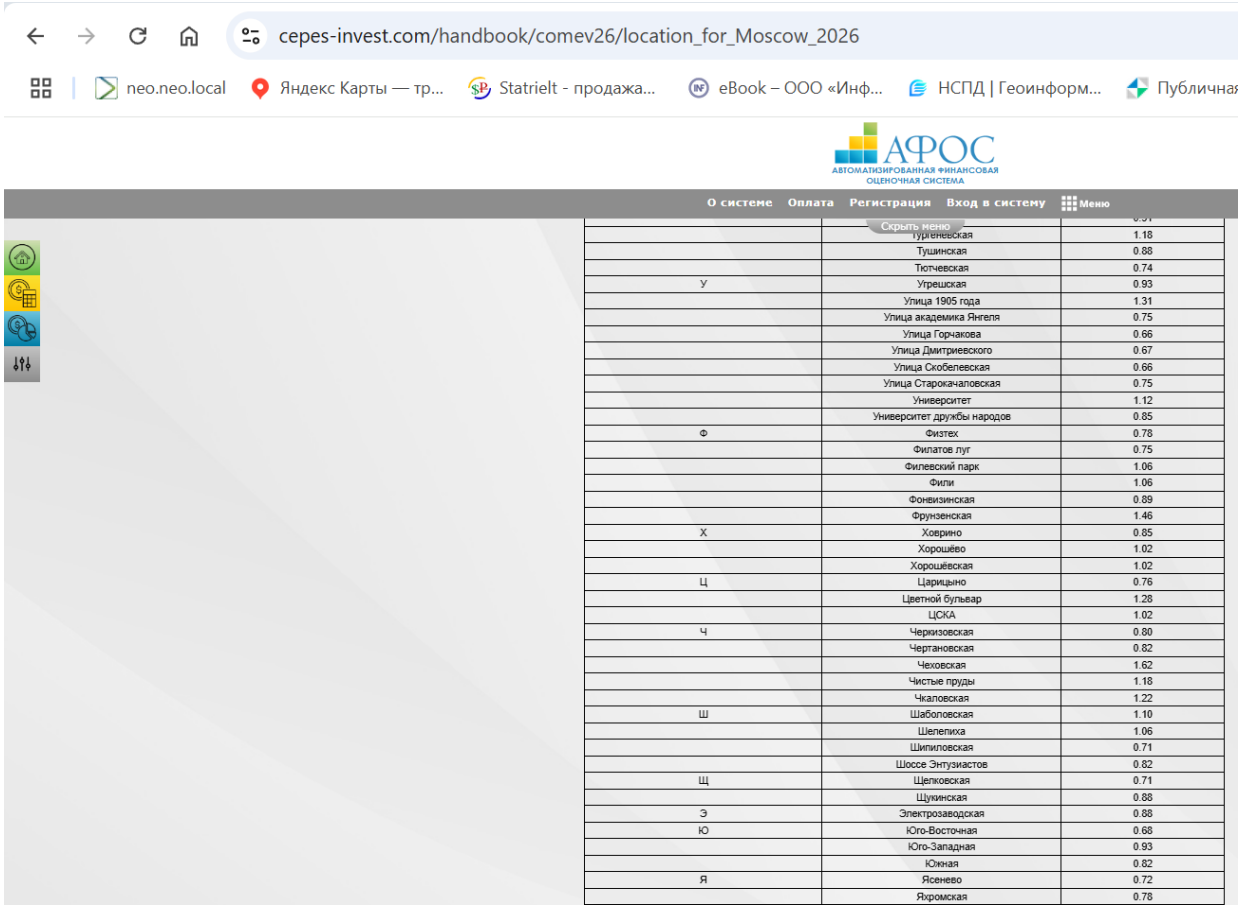
	ая	0.81
	Окская	0.72
	Октябрьская	1.24
	Октябрьское поле	0.96
	Ольховая	0.66
	Орехово	0.77
	Отрадное	0.75
	Охотный ряд	1.58
П	Павелецкая	1.24
	Панфиловская	0.96
	Парк культуры	1.66
	Парк Победы	1.21
	Партизанская	0.88
	Первомайская	0.76
	Перово	0.76
	Петровский парк	1.03
	Петровско-Разумовская	0.81
	Печатники	0.78
	Пионерская	1.06
	Планерная	0.78
	Площадь Гагарина	1.10
	Площадь Ильича	0.95
	Площадь Революции	1.58
	Полежаевская	1.02
	Полянка	1.61
	Потапово	0.64
	Пражская	0.75
	Преображенская площадь	0.86
	Прокшино	0.66
	Пролетарская	0.95



	Проспект Вернадского	1.03
	Проспект Мира	1.28
	Профсоюзная	0.97
	Пыхтино	0.65
	Пушкинская	1.62
	Пятницкое шоссе	0.76
Р	Раменки	1.12
	Рассказовка	0.71
	Речной вокзал	0.85
	Рижская	1.01
	Римская	0.95
	Ростокино	0.88
	Румянцево	0.74
	Рязанский проспект	0.72
С	Савеловская	1.01
	Саларьево	0.71
	Свиблово	0.87
	Севастопольская	0.83
	Селигерская	0.78
	Семеновская	0.88
	Серпуховская	1.24
	Славянский бульвар	1.06
	Смоленская	1.55
	Сокол	1.05
	Соколиная Гора	0.82
	Сокольники	0.99
	Солнцево	0.74
	Спартак	0.88
	Спортивная	1.46



	Сретенский бульвар	1.18
	Стахановская	0.72
	Стрешнево	0.85
	Строгино	0.84
	Студенческая	1.21
	Сухаревская	1.28
	Сходненская	0.78
Т	Таганская	1.22
	Тверская	1.62
	Театральная	1.58
	Текстильщики	0.76
	Теплый Стан	0.74
	Терехово	0.96
	Технопарк	0.93
	Тимирязевская	0.89
	Третьяковская	1.61
	Тропарево	0.93
	Трубная	1.28
	Тульская	0.91
	Тургеневская	1.18
	Тушинская	0.88
	Тютчевская	0.74
У	Угрешская	0.93
	Улица 1905 года	1.31
	Улица академика Янгеля	0.75
	Улица Горчакова	0.66
	Улица Дмитриевского	0.67
	Улица Скобелевская	0.66
	Улица Старокачаловская	0.75



cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

	Туристская	1.18
	Тушинская	0.88
	Тютчевская	0.74
У	Угрешская	0.93
	Улица 1905 года	1.31
	Улица академика Янгеля	0.75
	Улица Горчакова	0.66
	Улица Дмитриевского	0.67
	Улица Скобелевская	0.66
	Улица Старокачаловская	0.75
	Университет	1.12
	Университет дружбы народов	0.85
Ф	Физтех	0.78
	Филатов луг	0.75
	Филевский парк	1.06
	Фили	1.06
	Фонвизинская	0.89
	Фрунзенская	1.46
Х	Ховрино	0.85
	Хорошёво	1.02
	Хорошёвская	1.02
Ц	Царицыно	0.76
	Цветной бульвар	1.28
	ЦСКА	1.02
Ч	Черкизовская	0.80
	Чертановская	0.82
	Чеховская	1.62
	Чистые пруды	1.18
	Чкаловская	1.22
Ш	Шаболовская	1.10
	Шелепиха	1.06
	Шипиловская	0.71
	Шоссе Энтузиастов	0.82
Щ	Щелковская	0.71
	Щукинская	0.88
Э	Электрозаводская	0.88
Ю	Юго-Восточная	0.68
	Юго-Западная	0.93
	Южная	0.82
Я	Ясенево	0.72
	Яхромская	0.78

Величина корректировки на удаленность от метро

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



cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

Назад к справочнику

Корректировка на местоположение для г. Москвы

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2026 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г.
Регион применения: 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:

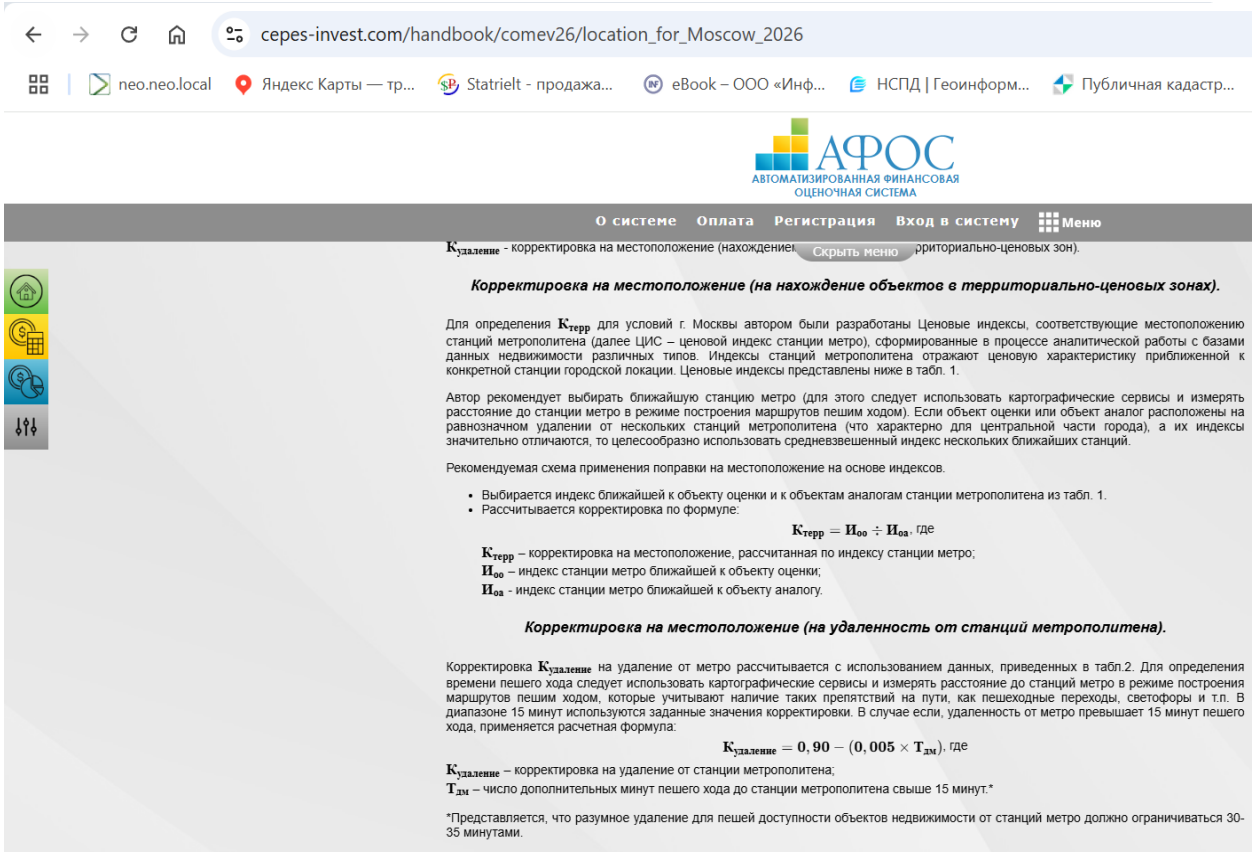
- нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:
  - принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
  - удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
  - другие формы выделения значимости городских локаций.
- нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:
  - удаленностью от станций метрополитена;
  - удаленностью от ж/д станций;
  - другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

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:

$$K_{итог} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ - корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);
$K_{удаление}$ - корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).



$K_{удаление}$ - корректировка на местоположение (нахождение [illegible] территориально-ценовых зон).

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $K_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = И_{оо} \div И_{оа}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;
$И_{оо}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;
$И_{оа}$ - индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

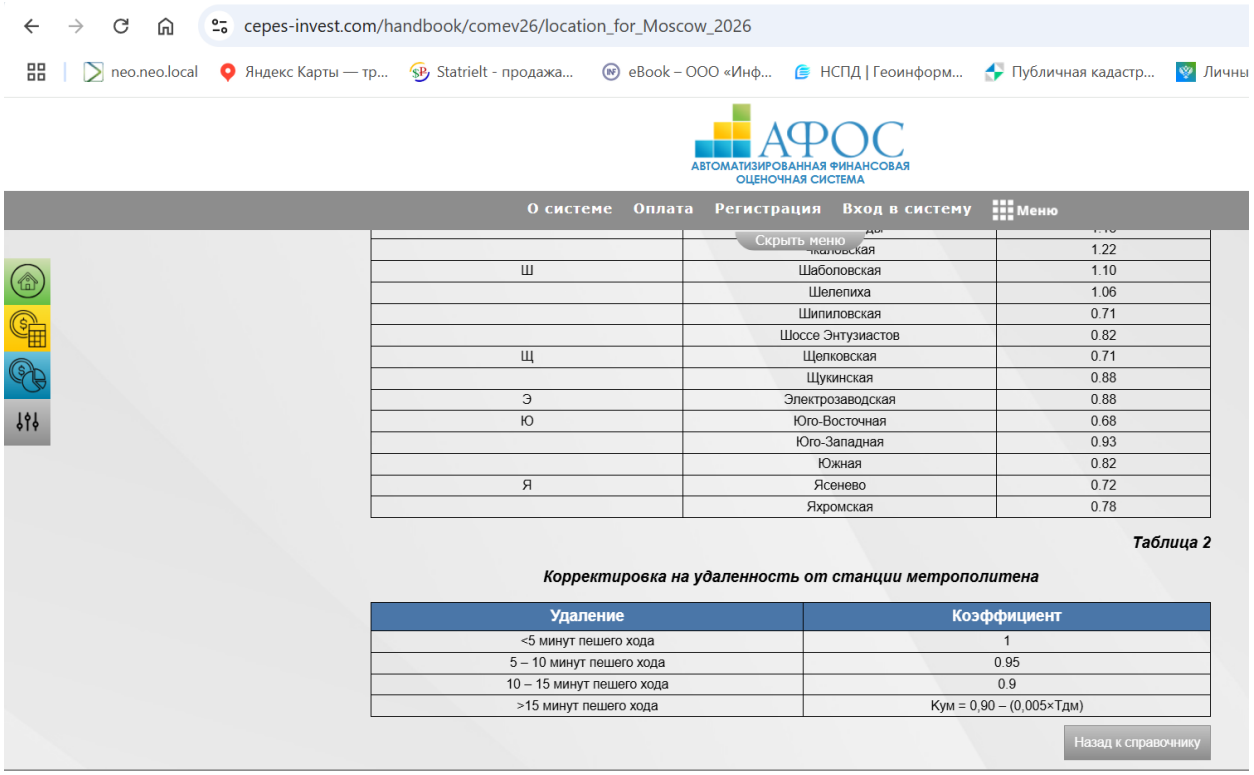
Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{удаление}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

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

$K_{удаление}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;
$T_{дм}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.*

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



	Калужская	1.22
Ш	Шаболовская	1.10
	Шелепиха	1.06
	Шипиловская	0.71
	Шоссе Энтузиастов	0.82
Щ	Щелковская	0.71
	Щукинская	0.88
Э	Электрозаводская	0.88
Ю	Юго-Восточная	0.68
	Юго-Западная	0.93
	Южная	0.82
Я	Ясенево	0.72
	Яхромская	0.78

Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Назад к справочнику

Величина корректировки на линию домов для оцениваемых помещений

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



Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от квартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Для некоторых типов недвижимости данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как для других типов недвижимости может практические не оказывать существенного влияния на их стоимость. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости расположенных на первой линии застройки улицы и иных видов расположения приведены в табл. 1 (при продаже) и табл. 2 (при аренде). За коэффициент 1.00 принято расположение на первой линии застройки улицы (для всех типов недвижимости).

Таблица 1

Корректировка на красные линии при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0.88	0.95	0.92
Офисные	0.95	1.00	0.98
Производственные	1.00	1.00	1.00
Складские	1.00	1.00	1.00

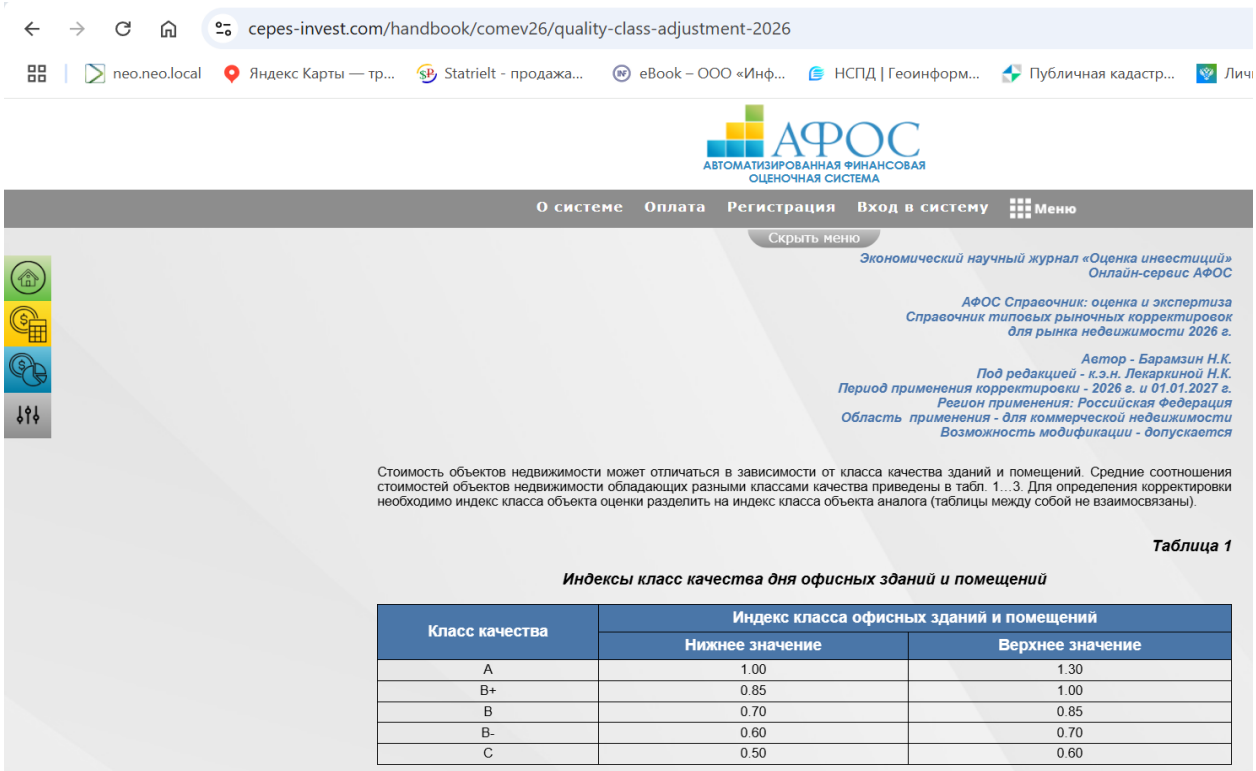
Таблица 2

Корректировка на красные линии при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0.88	0.92	0.90
Офисные	0.96	1.00	0.98
Производственные	0.98	1.00	0.99
Складские	0.98	1.00	0.99

Величина корректировки на класс объекта недвижимости

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



Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости 2026 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от класса качества зданий и помещений. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости обладающих разными классами качества приведены в табл. 1...3. Для определения корректировки необходимо индекс класса объекта оценки разделить на индекс класса объекта аналога (таблицы между собой не взаимосвязаны).

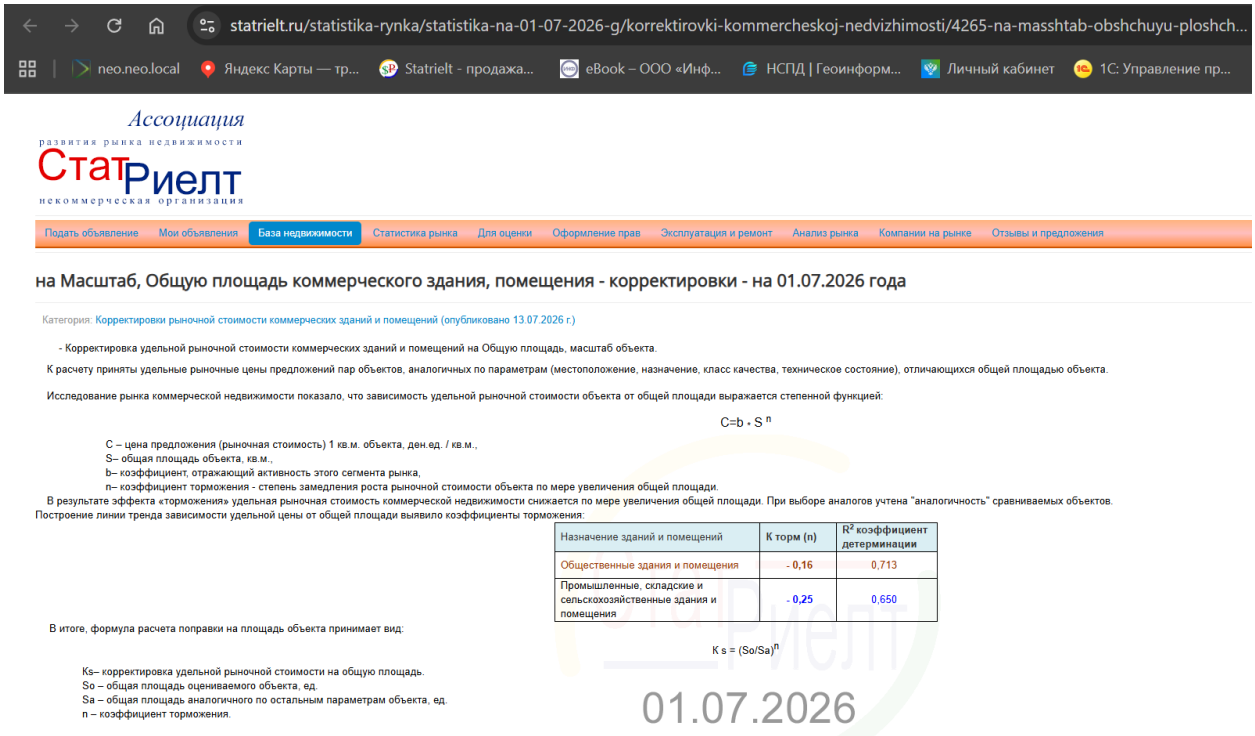
Таблица 1

Индексы класс качества дня офисных зданий и помещений

Класс качества	Индекс класса офисных зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
A	1.00	1.30
B+	0.85	1.00
B	0.70	0.85
B-	0.60	0.70
C	0.50	0.60

Величина корректировки на площадь для оцениваемых помещений

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4265-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2026-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.
Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,713
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,650

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

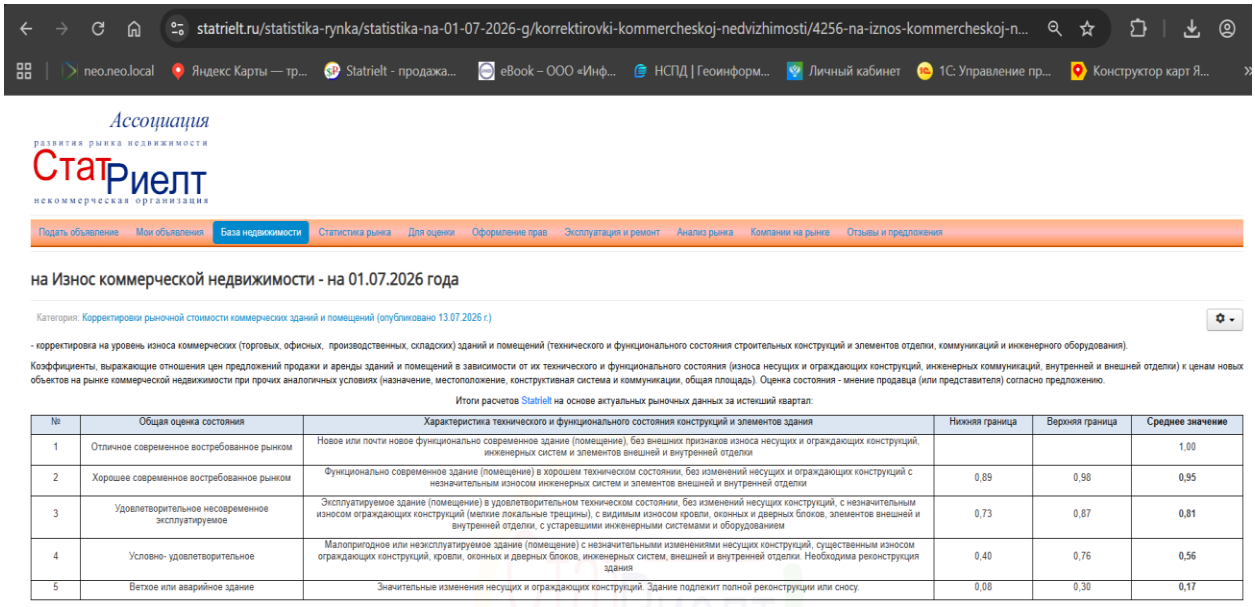
$$K s = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

01.07.2026

Величина корректировки на физическое состояние

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4256-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Износ коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,98	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,87	0,81
4	Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,40	0,76	0,56
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу.	0,08	0,30	0,17

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

"Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №37, май 2026 г." под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

Правообладатель ООО "НПЦ"

СРД №37, май 2026 г.

Таблица 1.6.1. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв. м в год

№ п/п	Населенный пункт	Тип площадей	Вид расходов	Класс								
				A			B			C		
				медианные величины	диапазон данных	диапазон взвешенных ставок аренды	медианные величины	диапазон данных	диапазон взвешенных ставок аренды	медианные величины	диапазон данных	диапазон взвешенных ставок аренды
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Москва	Торговые помещения	Операционные	14 160	от 9 388 до 26 077	от 12 000 до 480 000	13 846	от 6 923 до 33 867	от 8 400 до 464 000	13 630	от 7 925 до 29 219	от 9 321 до 180 000
			Эксплуатационные	10 696	от 4 584 до 15 280		8 017	от 3 158 до 20 650		7 517	от 3 091 до 15 050	
2	Москва	Офисные помещения	Операционные	12 000	от 5 856 до 24 400	от 17 080 до 122 000	11 509	от 8 923 до 14 901	от 11 895 до 87 377	10 707	от 7 686 до 13 420	от 11 712 до 98 152
			Эксплуатационные	9 394	от 3 660 до 18 300		7 137	от 4 270 до 9 815		6 588	от 2 196 до 8 906	
3	Москва	Производственно –складские помещения	Операционные	5 868	от 3 890 до 10 807	от 8 500 до 64 935	5 510	от 2 755 до 13 478	от 4 360 до 42 000	5 452	от 3 170 до 11 687	от 2 400 до 23 180
			Эксплуатационные	4 060	от 1 740 до 5 800		3 607	от 1 421 до 9 292		3 493	от 1 436 до 6 993	
4	Санкт-Петербург	Торговые помещения	Операционные	13 260	от 8 791 до 24 420	от 19 091 до 54 000	12 764	от 6 382 до 31 220	от 10 249 до 71 831	12 171	от 7 077 до 26 093	от 2 280 до 143 345
5	Санкт-Петербург	Офисные помещения	Операционные	11 064	от 7 335 до 20 376	от 12 000 до 158 760	10 957	от 5 479 до 26 800	от 4 800 до 77 196	8 706	от 5 062 до 18 663	от 2 640 до 95 952
6	Санкт-Петербург	Производственно –складские помещения	Операционные	4 380	от 2 904 до 8 066	от 5 400 до 29 300	4 282	от 2 141 до 10 472	от 6 000 до 27 792	3 758	от 2 185 до 8 057	от 1 200 до 26 700
			Эксплуатационные	3 062	от 1 312 до 4 375		2 762	от 1 088 до 7 114		2 356	от 969 до4 716	
7	Московская обл.	Торговые помещения	Операционные	12 178	от 8 074 до 22 427	от 8 400 до 36 000	11 908	от 5 954 до 29 126	от 4 200 до 49 200	11 721	от 6 816 до 25 128	от 2 400 до 99 980
8	Московская обл.	Офисные помещения	Операционные	10 320	от 5 036 до 20 984	от 6 207 до 72 000	9 898	от 7 674 до 12 815	от 5 844 до 48 000	9 208	от 6 610 до 11 541	от 2 950 до 26 400
9	Московская обл.	Производственно –складские помещения	Операционные	4 584	от 3 039 до 8 442	от 7 200 до 31 622	4 066	от 2 033 до 9 946	от 2 400 до 30 000	3 673	от 2 136 до 7 875	от 1 100 до 29 991

Структура эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы

https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov (9-е издание)

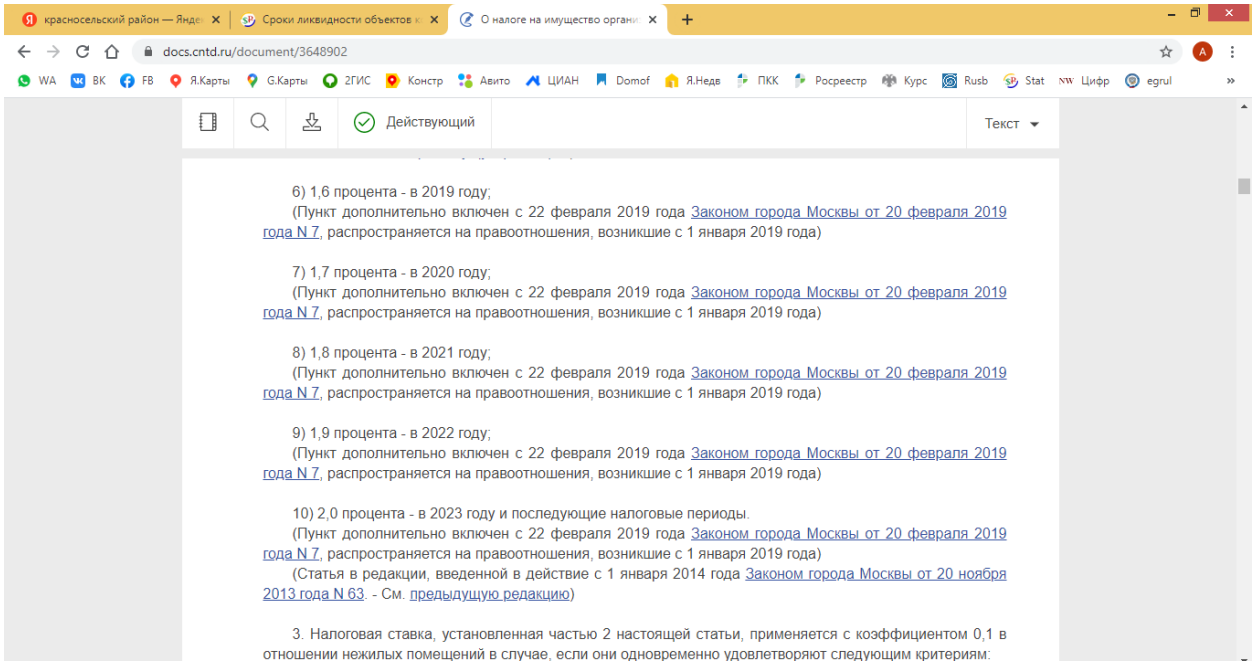
13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса “А”

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	12
Итого	**100**

Ставка налога на имущество

Данные открытых источников: http://docs.cntd.ru/document/3648902



6) 1,6 процента - в 2019 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7, распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)

7) 1,7 процента - в 2020 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7, распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)

8) 1,8 процента - в 2021 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7, распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)

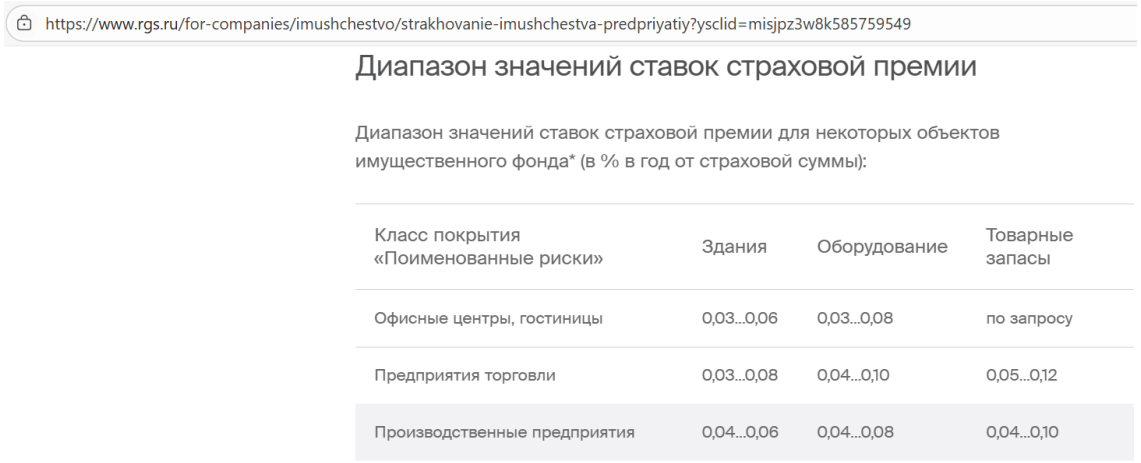
9) 1,9 процента - в 2022 году;
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7, распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)

10) 2,0 процента - в 2023 году и последующие налоговые периоды.
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7, распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
(Статья в редакции, введенной в действие с 1 января 2014 года Законом города Москвы от 20 ноября 2013 года N 63. - См. предыдущую редакцию)

3. Налоговая ставка, установленная частью 2 настоящей статьи, применяется с коэффициентом 0,1 в отношении нежилых помещений в случае, если они одновременно удовлетворяют следующим критериям:

Базовые тарифы по страхованию имущества юр. лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год

https://www.rgs.ru/for-companies/imushchestvo/strakhovanie-imushchestva-predpriyatiy?ysclid=misjpz3w8k585759549



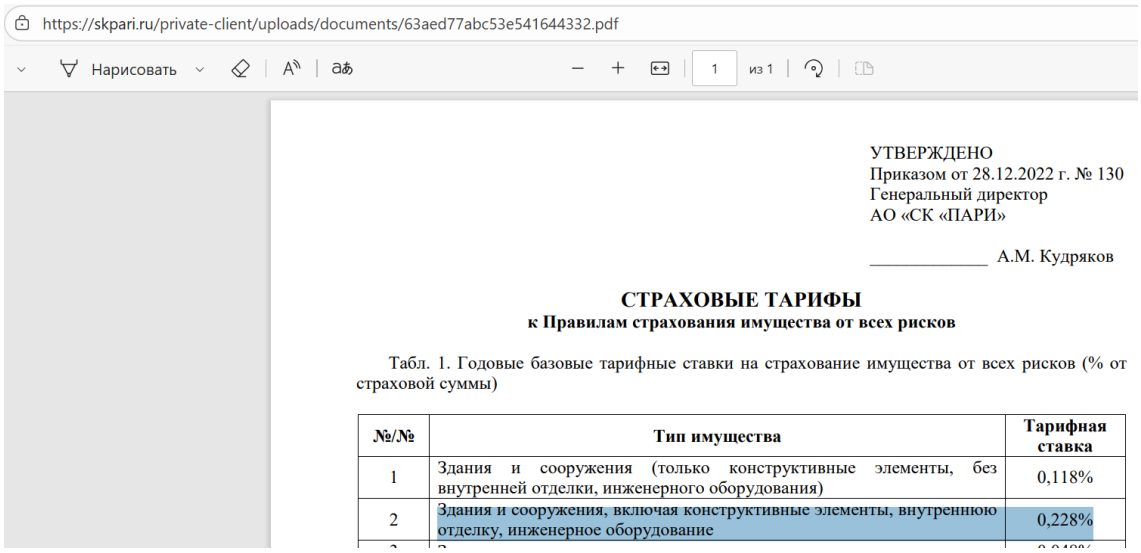
https://www.rgs.ru/for-companies/imushchestvo/strakhovanie-imushchestva-predpriyatiy?ysclid=misjpz3w8k585759549

Диапазон значений ставок страховой премии

Диапазон значений ставок страховой премии для некоторых объектов имущественного фонда* (в % в год от страховой суммы):

Класс покрытия «Поименованные риски»	Здания	Оборудование	Товарные запасы
Офисные центры, гостиницы	0,03...0,06	0,03...0,08	по запросу
Предприятия торговли	0,03...0,08	0,04...0,10	0,05...0,12
Производственные предприятия	0,04...0,06	0,04...0,08	0,04...0,10

https://skpari.ru/private-client/uploads/documents/63aed77abc53e541644332.pdf



https://skpari.ru/private-client/uploads/documents/63aed77abc53e541644332.pdf

Нарисовать | 1 | из 1

УТВЕРЖДЕНО
Приказом от 28.12.2022 г. № 130
Генеральный директор
АО «СК «ПАРИ»

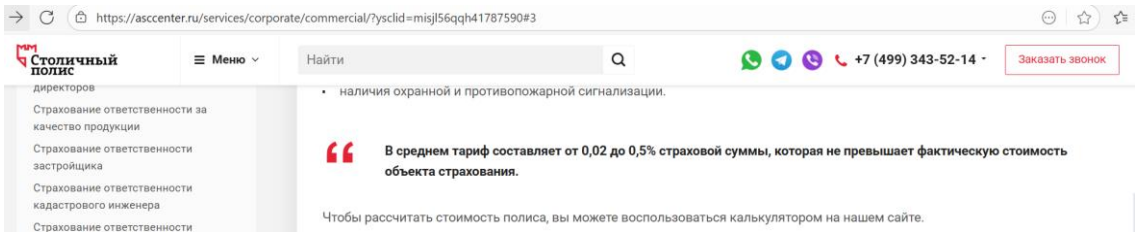
_____ А.М. Кудряков

СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ
к Правилам страхования имущества от всех рисков

Табл. 1. Годовые базовые тарифные ставки на страхование имущества от всех рисков (% от страховой суммы)

№/№	Тип имущества	Тарифная ставка
1	Здания и сооружения (только конструктивные элементы, без внутренней отделки, инженерного оборудования)	0,118%
2	Здания и сооружения, включая конструктивные элементы, внутреннюю отделку, инженерное оборудование	0,228%

https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/?ysclid=misjl56qqh41787590#3



https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/?ysclid=misjl56qqh41787590#3

Столичный полис | Меню | Найти | +7 (499) 343-52-14 | Заказать звонок

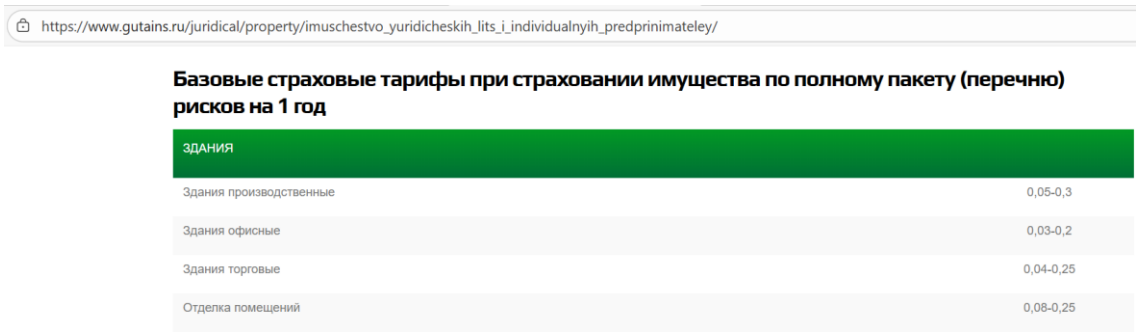
директоров
Страхование ответственности за качество продукции
Страхование ответственности застройщика
Страхование ответственности кадастрового инженера
Страхование ответственности

- наличия охранной и противопожарной сигнализации.

В среднем тариф составляет от 0,02 до 0,5% страховой суммы, которая не превышает фактическую стоимость объекта страхования.

Чтобы рассчитать стоимость полиса, вы можете воспользоваться калькулятором на нашем сайте.

https://www.gutains.ru/juridical/property/imuschestvo_yuridicheskih_lits_i_individualnyih_predprinimateley/

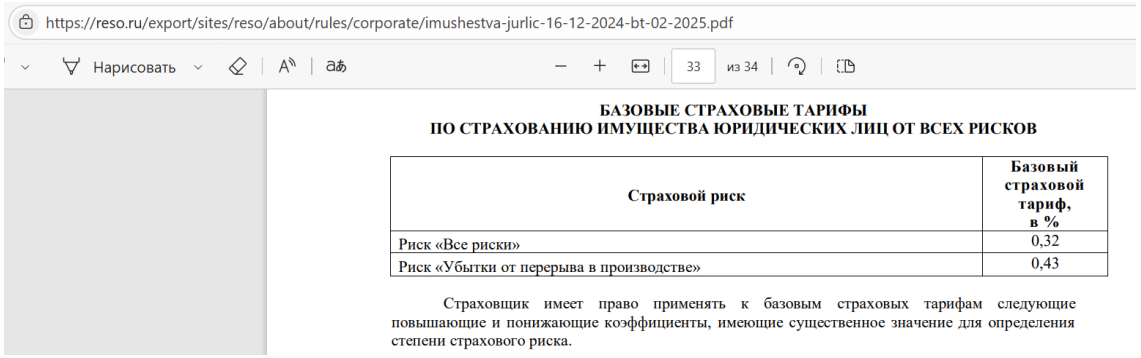


https://www.gutains.ru/juridical/property/imuschestvo_yuridicheskih_lits_i_individualnyih_predprinimateley/

Базовые страховые тарифы при страховании имущества по полному пакету (перечню) рисков на 1 год

ЗДАНИЯ	
Здания производственные	0,05-0,3
Здания офисные	0,03-0,2
Здания торговые	0,04-0,25
Отделка помещений	0,08-0,25

https://reso.ru/export/sites/reso/about/rules/corporate/imushestva-jurlic-16-12-2024-bt-02-2025.pdf



https://reso.ru/export/sites/reso/about/rules/corporate/imushestva-jurlic-16-12-2024-bt-02-2025.pdf

Нарисовать | 33 | из 34

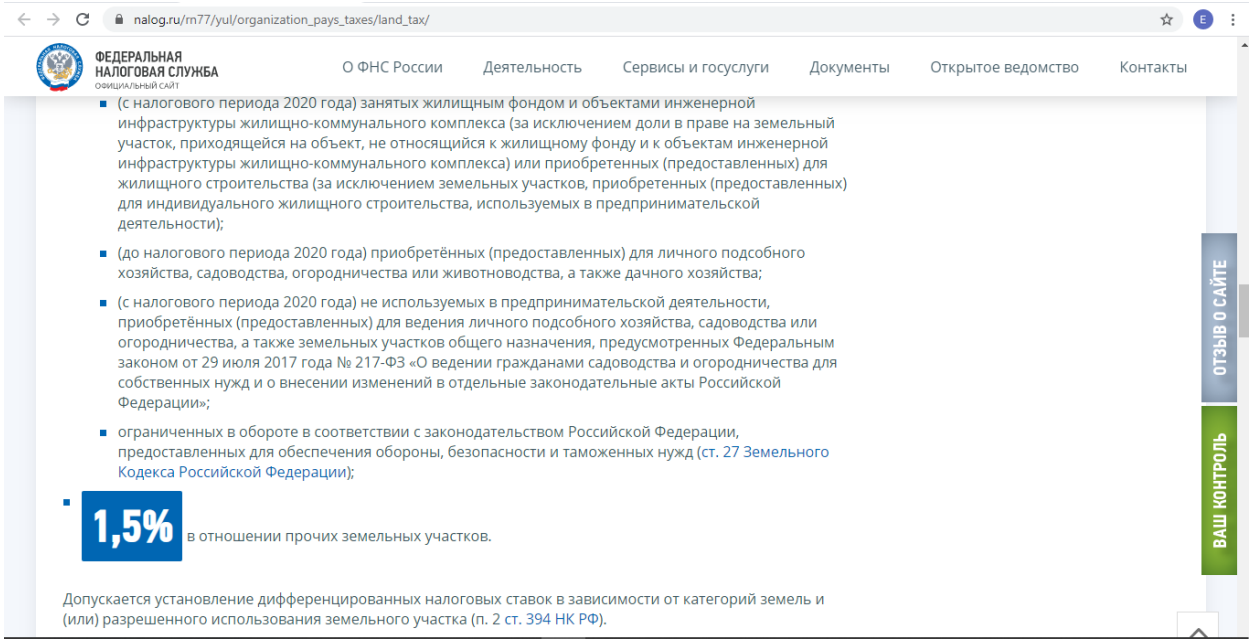
БАЗОВЫЕ СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ
ПО СТРАХОВАНИЮ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ОТ ВСЕХ РИСКОВ

Страховой риск	Базовый страховой тариф, в %
Риск «Все риски»	0,32
Риск «Убытки от перерыва в производстве»	0,43

Страховщик имеет право применять к базовым страховых тарифам следующие повышающие и понижающие коэффициенты, имеющие существенное значение для определения степени страхового риска.

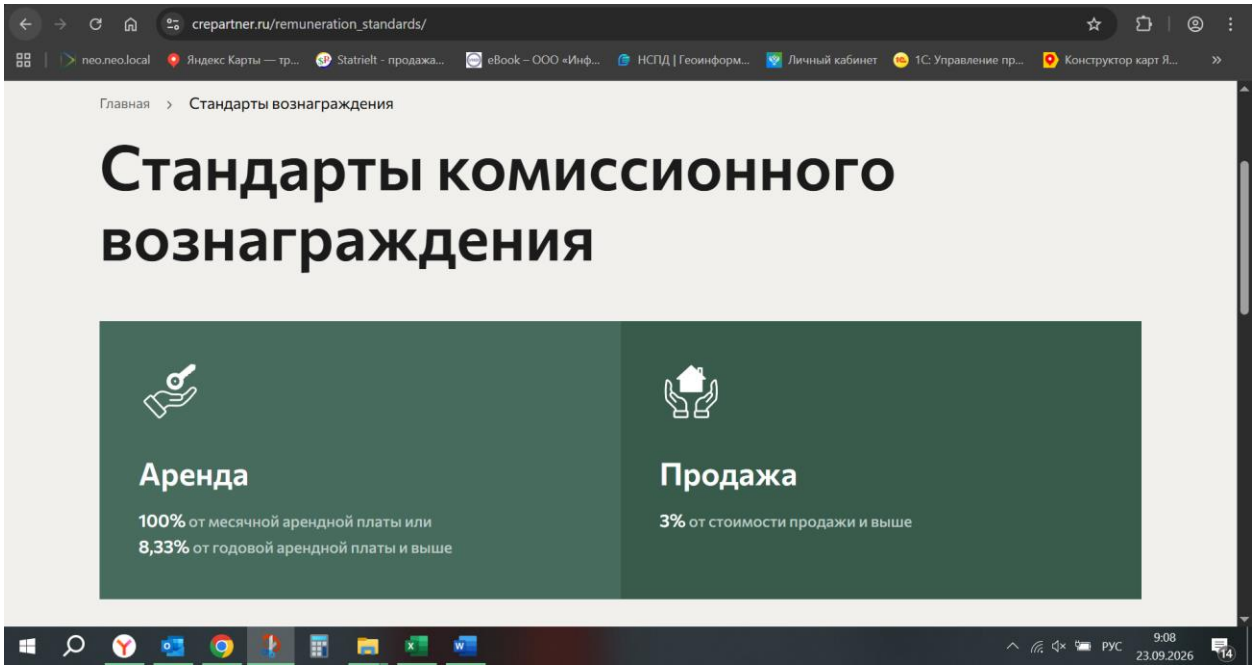
Плата за пользование земельным участком

Данные открытых источников: https://www.nalog.ru/rn77/yul/organization_pays_taxes/land_tax/

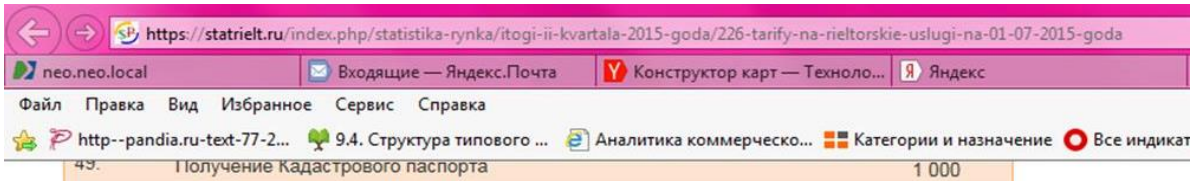


Агентсткое вознаграждение

https://crepartner.ru/remuneration_standards/



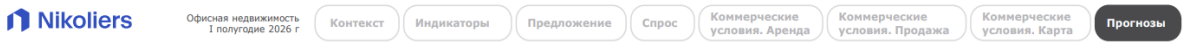
http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda



49.	Получение Кадастрового паспорта	1 000
50.	Получение отказа от преимущественного права покупки - Администрация - Собственники	1 000 800р./чел
51.	Организация получения доверенностей и согласий у нотариуса	-
52.	Получение доверенности в местах лишения свободы	от 5 000
53.	Перевод лицевого счета в ЖЭК, Энергосбыт и т.д.	1 500/за 1 лицевой счет
54.	Оформление земельного участка	от 30 000
55.	Сбор пакета документов для согласования перепланировки объекта недвижимости	от 20 000
56.	Сбор пакета документов и приватизация объекта недвижимости	от 8 000
57.	Оформление договора социального найма	2 000
58.	Сбор пакета документов для отчуждения объекта недвижимости (только в составе комплексной услуги)	8 000
59.	Сбор документов и получение согласования в органах опеки и попечительства (РОНО) - с меньшей площади на большую - с большей на меньшую	3 000 от 5 000
60.	Расторжение, уступка права требования, повторное заключение договора долевого участия с застройщиком	от 20 000
61.	Восстановление утраченных документов	от 5 000
62.	Организация и участие в сделке за пределами города	+ 20% от стоимости услуг (до 70-км зоны)
63.	Подготовка документов для вступления в наследство по доверенности на территории Нижнего Новгорода и за пределами города	от 8 000
64.	Перевод жилого помещения в нежилое	От 100 000
65.	Составление договора аренды/субаренды коммерческого объекта	8 000
66.	Составление договора купли-продажи коммерческого объекта	8 000
67.	Подбор объекта коммерческой недвижимости в аренду/субаренду; Поиск арендатора на коммерческий объект недвижимости	100% от месячной оплаты
68.	Поиск покупателя на коммерческий объект недвижимости; Поиск коммерческого объекта недвижимости для покупки	5% от стоимости объекта

Вакантность

https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

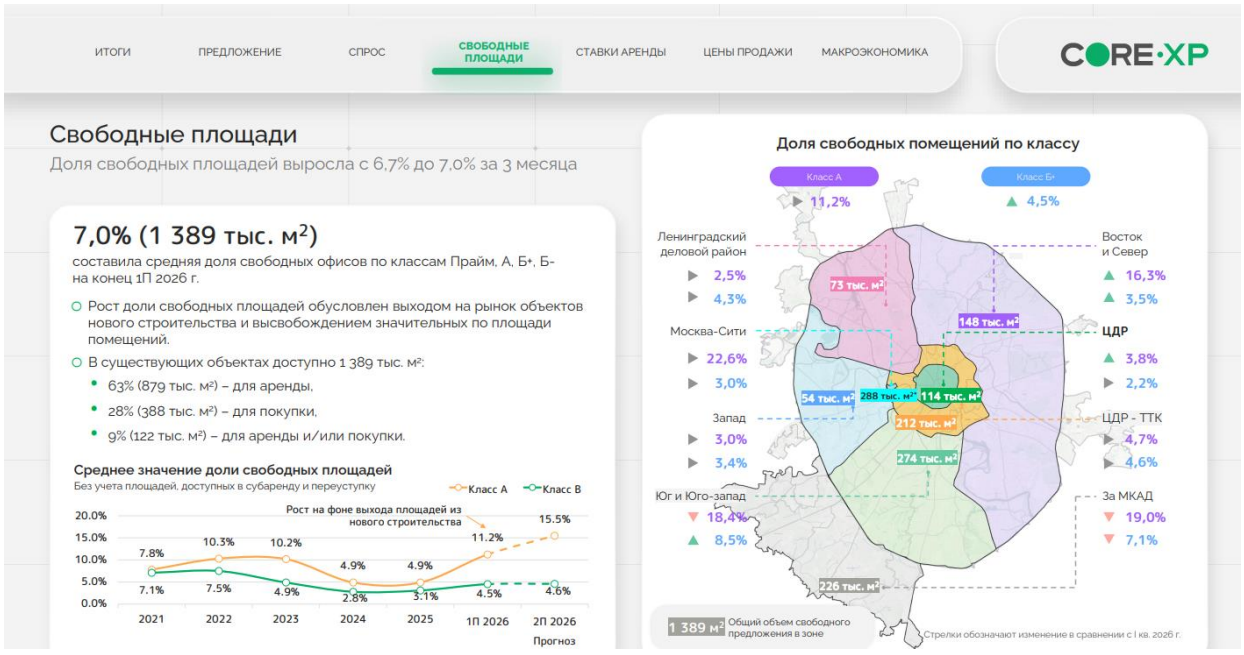


Прогнозы офисного рынка. Аналитическая таблица основных показателей

Восстановление активности на офисном рынке ожидается не ранее 2027 года

	2024	2025	II квартал 2026	Прогноз 2026
Общий объем предложения, тыс. кв. м	20,6	21,3	**22,0**	22,2
Класс А и Prime	6,1	6,9	**7,5**	7,7
Класс В+/-	14,5	14,4*	**14,5**	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	567	704	**649**	860
Класс А и Prime	509	662	**576**	754
Класс В+/-	58	42	**73**	106
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 981	1 569	**653**	1 300
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	757	613	**565**	400
Доля вакантных площадей, %	5,5	5,7	**6,1**	7,0 – 7,5
Класс А и Prime	4,5	6,9	**7,2**	9,0 - 9,5
Класс В+/-	5,9	5,1	**5,5**	6,0 - 6,5
Средневзвешенная ставка аренды, руб/кв. м/год**	28 849	31 162	**30 233**	32 000
Класс А и Prime	35 210	40 444	**39 219**	40 000
Класс В+/-	24 751	26 805	**24 184**	25 500

https://core-xp.ru/research/ofisnyy-rynok-moskvy-1p-2026/



https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложения

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Ключевые индикаторы

	2024	2025	II кв. 2026	2026П
Общее предложение [1]	20 171	21 929	22 522	22 804
Новое строительство [1]	526	754	593	875
Чистое поглощение [1]	1 227	629	53	118
Объем сделок [1]	2 266	1 424	420	1 000
Класс Prime	89	82	15	50
Класс A	1 471	729	172	350
Класс B+	587	456	173	400
Уровень вакантности	4,8%	5,3%	7,6%	8,5%
Класс Prime	6,1%	1,5%	6,2%	6,5%
Класс A	6,0%	6,4%	10,5%	11,0%
Класс B+	3,9%	5,1%	6,8%	7,3%
Ставка аренды [2]	26,4	29,4	31,0	32,5
Класс Prime	56,3	75,7	79,7	80,0
Класс A	29,4	31,1	34,3	33,5
Класс B+	24,8	27,9	25,5	25,0
OPEX – Класс Prime	10,6	13,8	15,0	15,0
OPEX – Класс A	8,3	8,9	10,0	10,0
OPEX – Класс B+	5,8	5,5	6,5	6,5

1. Итого по классам Prime, A, B+ и B–, в тыс. кв. м.
2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, OPEX и КУ в тыс. руб./кв. м в год. OPEX в тыс. руб./кв. м в год без НДС.

Основные изменения за II квартал 2026 года

Рекордные объемы нового строительства в I полугодии

С начала 2026 года объем нового строительства составил **593 тыс. кв. м** (x12 раз г/г), что стало **рекордным показателем за I полугодие** с 2014 года. По итогам года прогнозируется ввод в эксплуатацию **875 тыс. кв. м** офисов (+16% г/г), однако риски переноса сроков сохраняются.

Доля свободных площадей продолжает расти

По итогам I полугодия показатель в целом по столице составил **7,6%** (+3,1 п.п. г/г). В условиях замедления деловой активности ожидается, что **уровень вакантности сохранит рост** во второй половине 2026 года и может достигнуть **8,5%** (+3,2 п.п. г/г).

Разнонаправленная динамика арендных ставок сохраняется

Ставки аренды на опции в отдельных **наиболее востребованных проектах продолжают расти**. В наименее ликвидных лотах с длительным сроком экспозиции начались **точечные снижения. При этом рост** средневзвешенного индикатора в целом по рынку обусловлен выходом новых проектов и вымыванием более дешевых лотов.

8

https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-h1-2026

Основные показатели. Динамика*

		2025	I пол. 2026
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		19 452	20 075
в том числе:	Класс Прайм	549	549
	Класс А	6 161	6 699
	Класс В	12 742	12 827
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²		704,1	622,8
в том числе:	Класс Прайм	10,9	0
	Класс А	665	537,3
	Класс В	28,2	85,5
Доля свободных площадей, (в аренду и продажу), %	Класс Прайм	6,1	7,9
	Класс А	8,4	9,3
	Класс В	4,8	4,9
Доля свободных площадей, (в аренду), %	Класс Прайм	6,2	7,9
	Класс А	9,8	12,6
	Класс В	3,6	4,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс Прайм	71 750	78 490
	Класс А	32 829	35 571
	Класс В	24 739	26 569
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб./м²/год**	Класс А	40 975	41 594
	Класс В	27 006	28 329
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год*** (ЦАО и ключевые деловые районы)	Класс Прайм	13 000	13 000
	Класс А	10 000	11 500
	Класс В	6 000	6 500

* По сравнению с IV кв. 2025 г, если не указано иного.

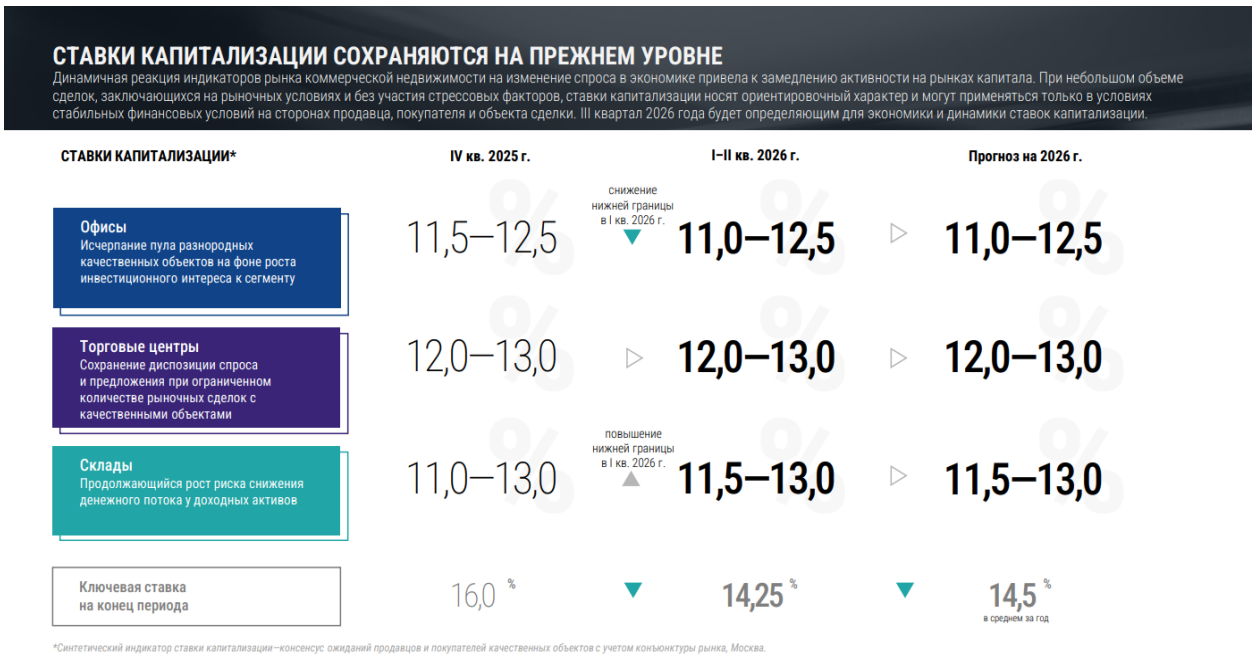
** Без учета операционных расходов и НДС (22%).

Коэффициент капитализации

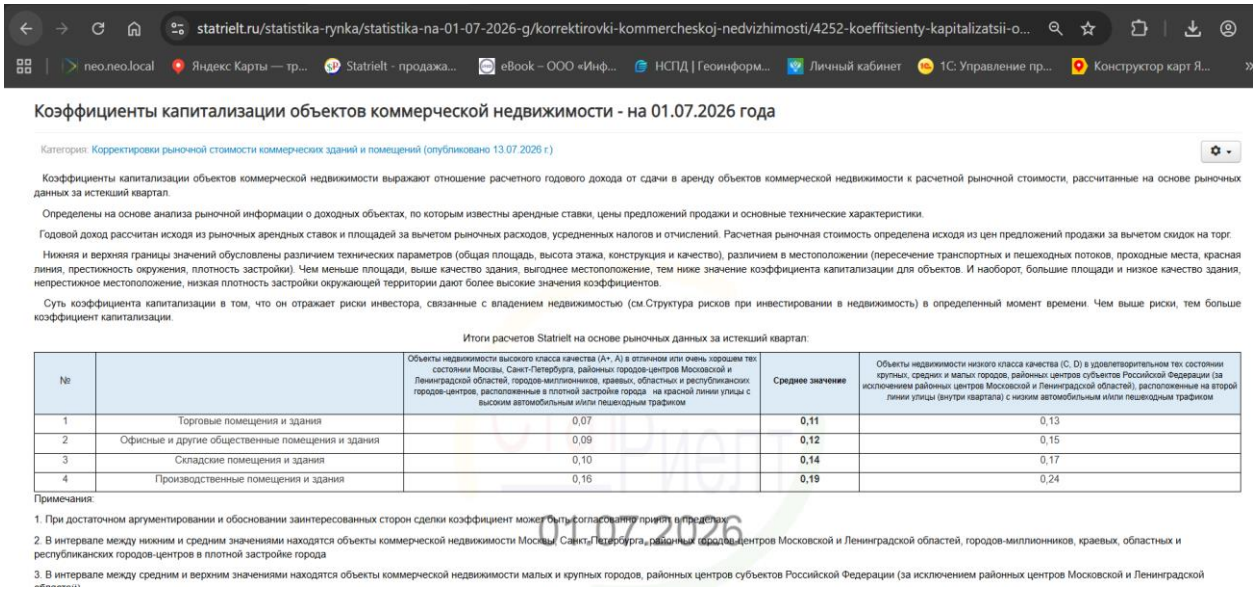
https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-investitsii-v-nedvizhimost/



https://www.cmwp.ru/analytics/marketbeat-2-kv-2026/



https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4252-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4252-koeffitsienty-kapitalizatsii-o...

neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Личный кабинет | 1С: Управление пр... | Конструктор карт Я...

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	**0,11**	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	**0,12**	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	**0,14**	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,16	**0,19**	0,24

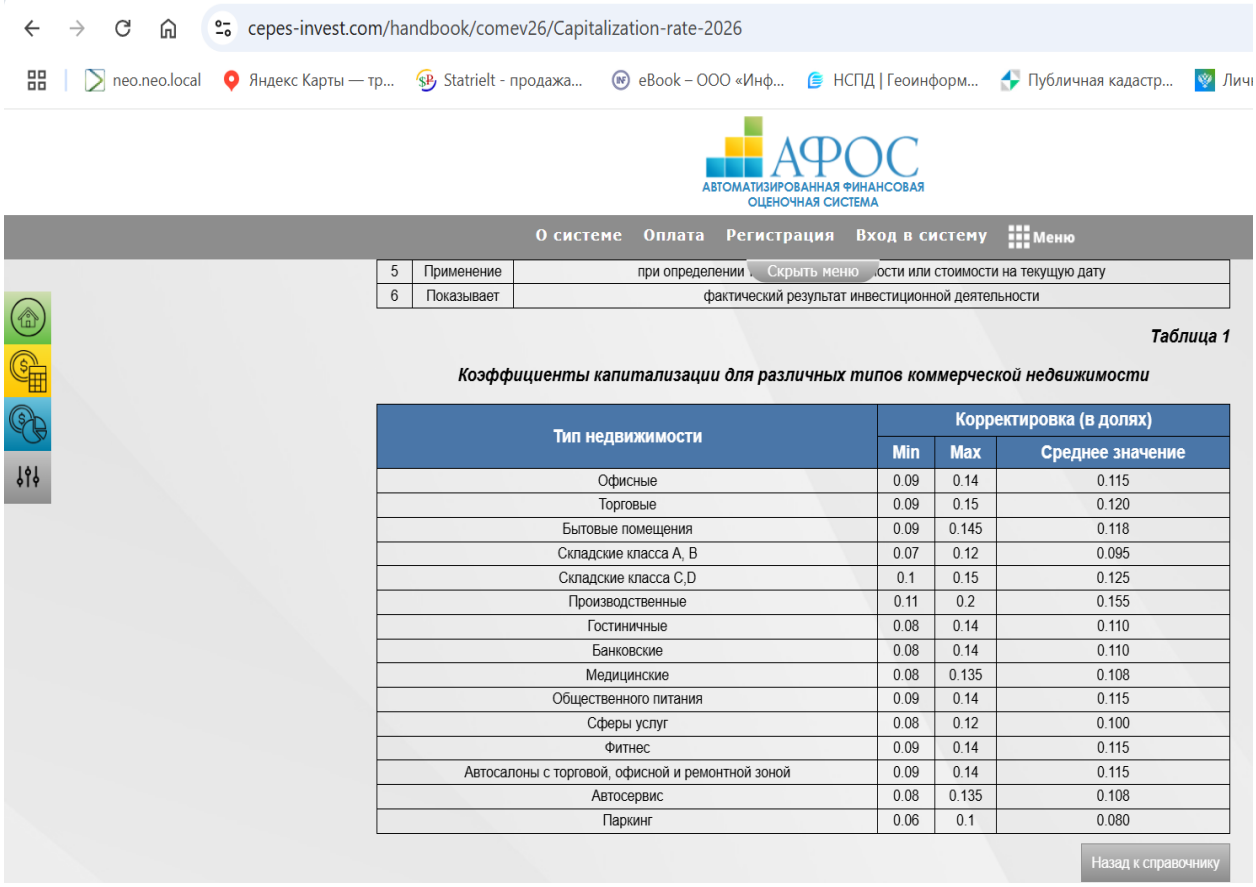
Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской

https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026



cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026

neo.neo.local | Яндекс Карты — тр... | Statrielt - продажа... | eBook – ООО «Инф... | НСПД | Геоинформ... | Публичная кадастр... | Личи

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

5	Применение	при определении ...ости или стоимости на текущую дату
6	Показывает	фактический результат инвестиционной деятельности

Таблица 1

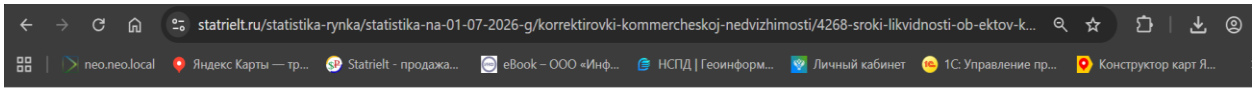
Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.09	0.14	0.115
Торговые	0.09	0.15	0.120
Бытовые помещения	0.09	0.145	0.118
Складские класса А, В	0.07	0.12	0.095
Складские класса С,D	0.1	0.15	0.125
Производственные	0.11	0.2	0.155
Гостиничные	0.08	0.14	0.110
Банковские	0.08	0.14	0.110
Медицинские	0.08	0.135	0.108
Общественного питания	0.09	0.14	0.115
Сферы услуг	0.08	0.12	0.100
Фитнес	0.09	0.14	0.115
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.09	0.14	0.115
Автосервис	0.08	0.135	0.108
Паркинг	0.06	0.1	0.080

Назад к справочнику

Срок экспозиции

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4268-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

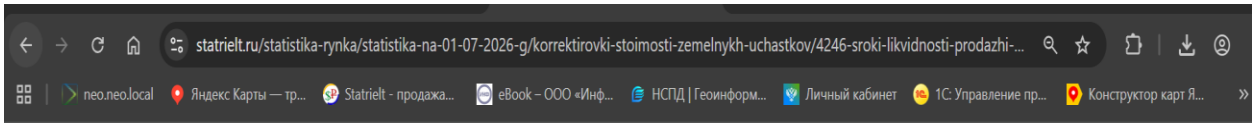
- Типичные для рынка сроки[1] продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	6	26	15	12	13	23
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	3	16	9	7	8	14
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	3	16	9	7	8	14
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	3	18	10	8	9	15
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	5	13	8	7	7	12
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	14	8	7	7	12
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	10	28	17	14	15	26
8	**Нефтебазы**	20	43	28	23	25	42
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	8	27	14	11	13	21
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	20	11	9	10	17
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	28	17	14	15	26
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	16	37	22	18	20	33
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	5	16	10	8	9	15
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	19	12	10	11	18
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	21	13	11	12	20
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	6	11
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	12	7	5	6	10
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	3	16	9	8	8	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	13	7	6	7	11
20	**Базы отдыха, санатории**	4	21	12	10	11	19

01.07.2026

https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4246-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2026-goda



Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 13.07.2026 г.)

- типичные для рынка сроки[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	4	3	4	6
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	4	10	6	5	5	9
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	8	21	13	11	12	20
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	24	16	13	14	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

01.07.2026

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Neo

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"21" 09 2026 г.

В соответствии с Заданием на оценку №17 от 14.09.2026 г. к Договору № ОКНИП-СО-0740/18 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11.10.2018 г. между АО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Капитальный", и АО "НЭО Центр"

Я, Крестинина Е.А

(фамилия, инициалы)

представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(должность)

(фамилия, инициалы)

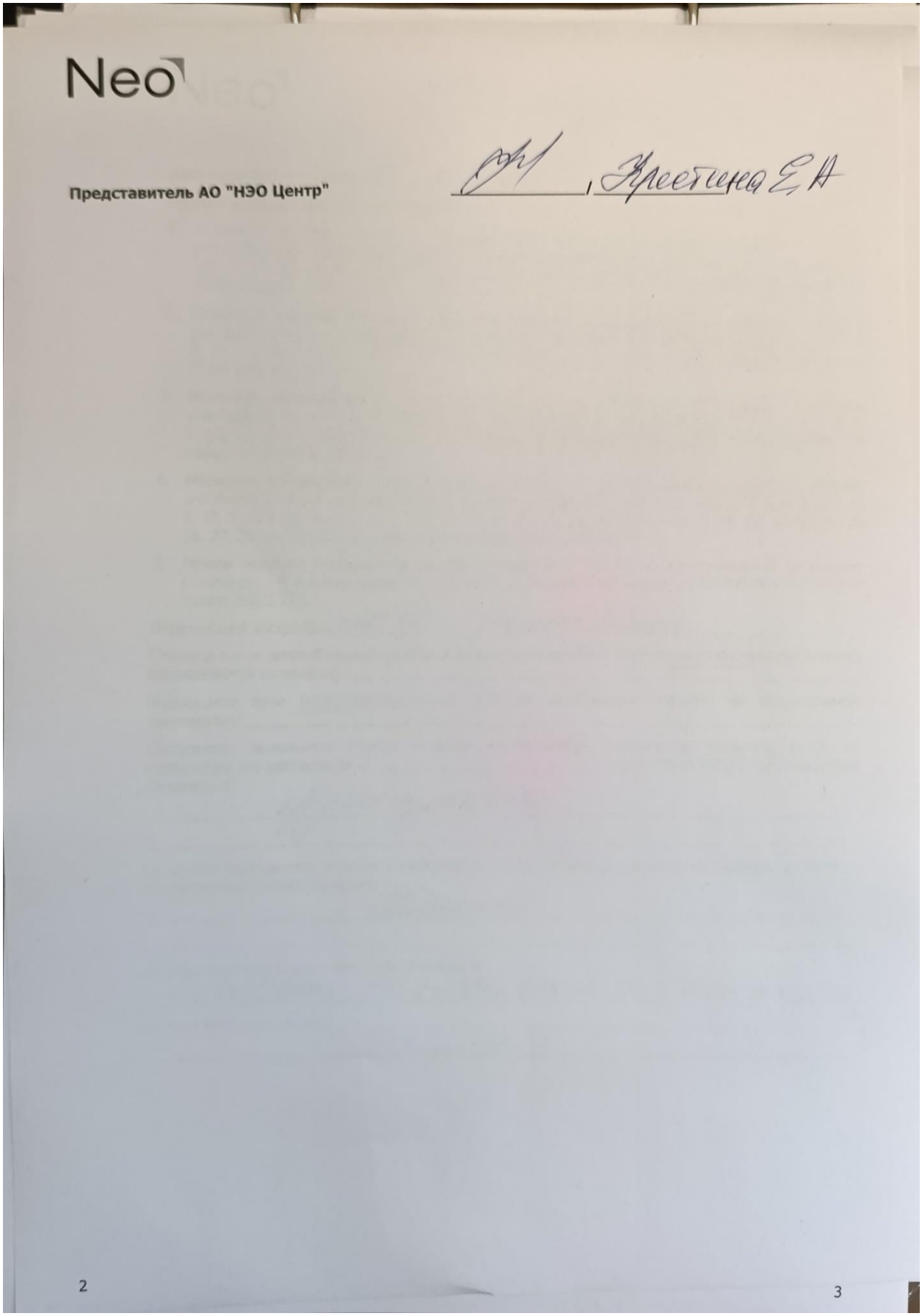
произвел осмотр следующего недвижимого имущества:

1. **Нежилое помещение** общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8771)
2. **Нежилое помещение** общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8772)
3. **Нежилое помещение** общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8773)
4. **Нежилое помещение** общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8774)
5. **Право аренды земельного участка** площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733.

Стороны:

Представитель на объекте _____ / _____

АО "НЭО Центр", 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31
+7 495 739–39–77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru



Представитель АО "НЭО Центр"

2

3

Neo

Дата проведения осмотра: "21" 09. 2026 г.

Объект оценки представляет собой:

1. **Нежилое помещение** общей площадью 813,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №6, пом. XXI, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8771)
2. **Нежилое помещение** общей площадью 818,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №7, пом. XXII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8772)
3. **Нежилое помещение** общей площадью 810,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №8, пом. XXIII, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8773)
4. **Нежилое помещение** общей площадью 777,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, Этаж №9, пом. XXIV, ком. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (Кадастровый номер: 77:04:0001005:8774)
5. **Право аренды земельного участка** площадью 1 733 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная, вл. 10, корп. 2. Кадастровый номер: 77:04:0001005:77. Доля в праве: 296/1 733.

Окружающая застройка: метро, жилые дома

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): высокий

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): удобные

Доступность земельного участка (участок по периметру огорожен/не огорожен; въезд на территорию осуществляется с _____; территория участка охраняется/не охраняется):

круглосуточно

Ландшафт земельного участка (описывается благоустройство территории, наличие древесно-кустарниковой растительности и т. д.):

деревья

Наличие парковки (организованная/стихийная):

платная на территории и прилегающая улица

Внешнее благоустройство:

хорошее

Neo

Характеристики осматриваемых объектов:

№ п/п	Характеристика	Помещения
1	Текущее использование помещений	
2	Внутреннее инженерное оборудование здания	Электроснабжение: гор Газоснабжение: нет Водоснабжение: гор Канализация: гор Лифт: 4. Кондиционирование: + Вентиляция: + Система оповещения в случае пожара: + Система контроля доступа: +
3	Техническое состояние здания	хор.
4	Состояние внутренней отделки помещений	хор.
5	Иные характеристики	

Дополнительные примечания:

2

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Подъездные пути и прилегающая территория



Фото 2. Подъездные пути и прилегающая территория



Фото 3. Подъездные пути и прилегающая территория



Фото 4. Адресная табличка



Фото 5. Территория земельного участка



Фото 6. Территория земельного участка



Фото 7. Территория земельного участка

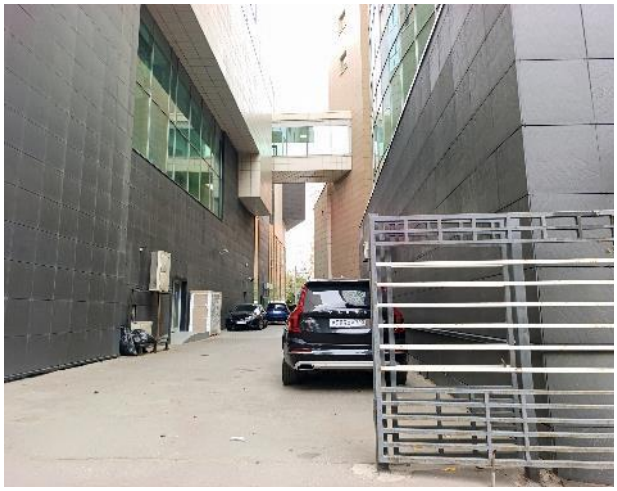


Фото 8. Территория земельного участка



Фото 9. Фасад здания



Фото 10. Фасад здания



Фото 11. Фасад здания



Фото 12. Входная группа



Фото 13. Входная группа



Фото 14. Входная группа



Фото 15. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)



Фото 16. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)

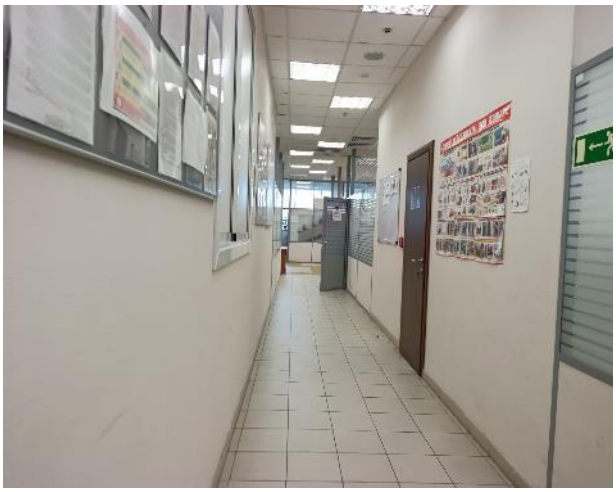


Фото 17. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)



Фото 18. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)



Фото 19. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)



Фото 20. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)



Фото 21. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)



Фото 22. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)



Фото 23. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)



Фото 24. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)



Фото 25. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)



Фото 26. Внутреннее состояние помещений (6 этаж)



Фото 27. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 28. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 29. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

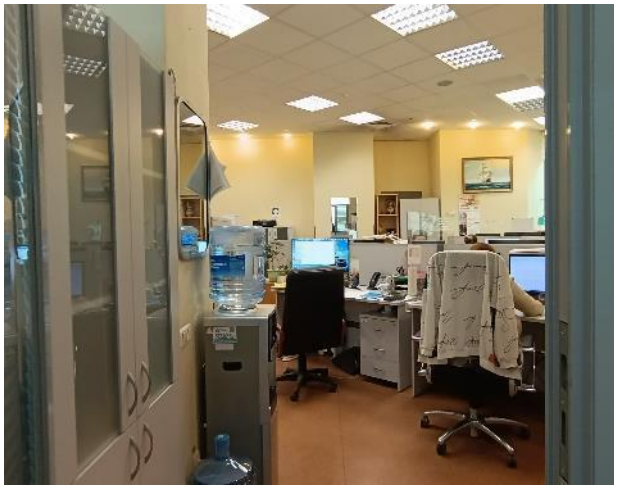


Фото 30. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 31. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 32. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 33. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 34. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 35. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 36. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 37. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 38. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 39. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 40. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 41. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 42. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 43. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 44. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 45. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 46. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 47. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 48. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 49. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 50. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)

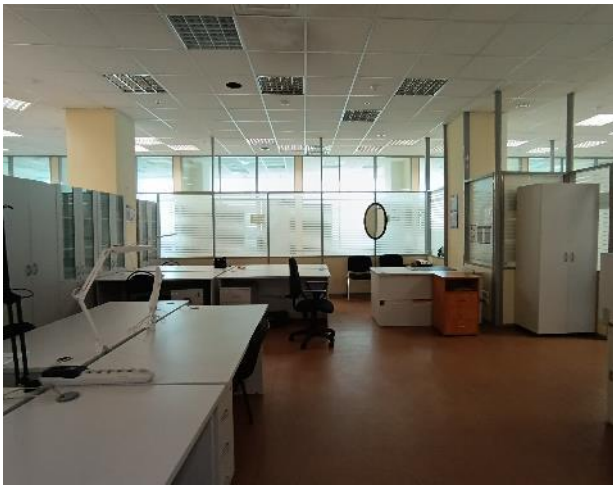


Фото 51. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 52. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 53. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 54. Внутреннее состояние помещений (7 этаж)



Фото 55. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

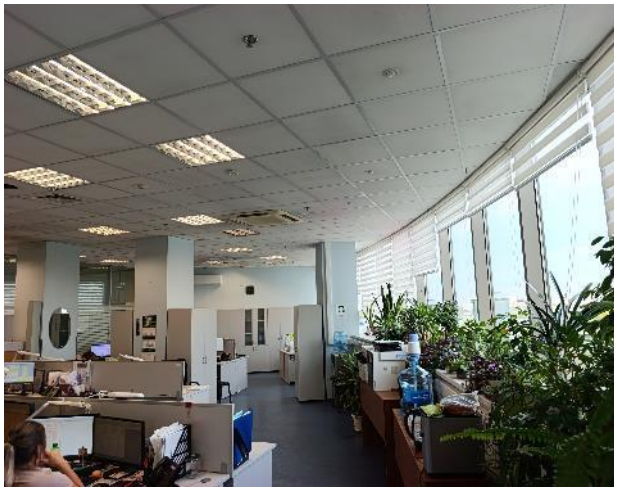


Фото 56. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 57. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 58. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 59. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 60. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 61. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 62. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 63. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 64. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 65. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 66. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 67. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 68. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

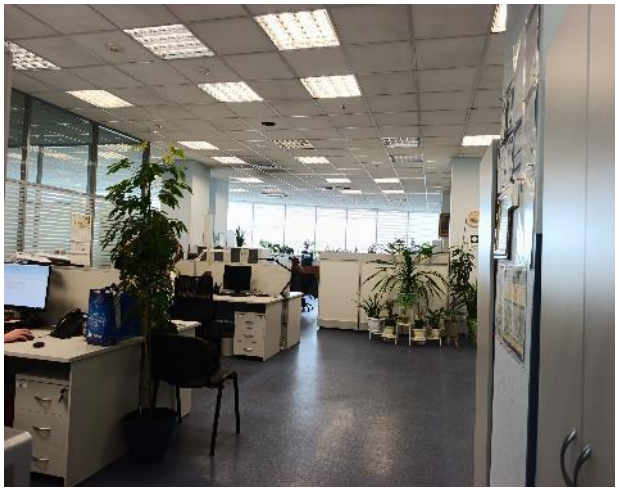


Фото 69. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)

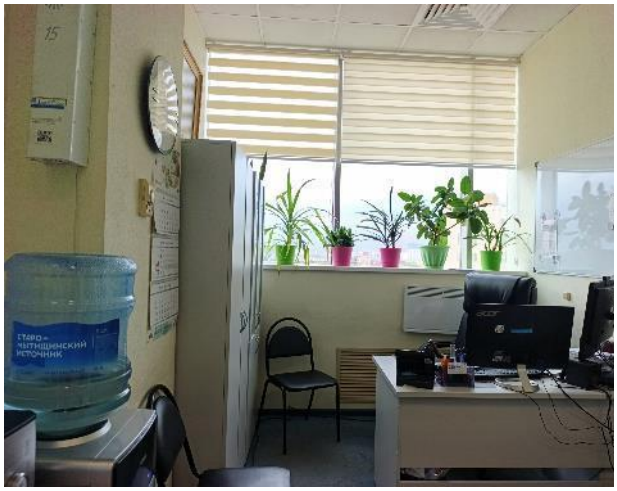


Фото 70. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 71. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 72. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 73. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 74. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 75. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 76. Внутреннее состояние помещений (8 этаж)



Фото 77. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 78. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 79. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 80. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 81. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 82. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 83. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 84. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 85. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 86. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 87. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 88. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 89. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 90. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 91. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 92. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 93. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 94. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 95. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 96. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 97. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)



Фото 98. Внутреннее состояние помещений (9 этаж)

Источник: визуальный осмотр объекта оценки