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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-5786/23-5 ОТ 04.09.2025 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ПРОСП. 60-ЛЕТИЯ ОКТЯБРЯ, Д. 10А, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "САВВИНСКИЕ ПАЛАТЫ"

Заказчик:

ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Саввинские палаты" под управлением общества с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения, (Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом №0754-94119836 от 21.02.2007 г.), лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00108 от 07.02.2023 г. предоставлена ФСФР России.

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: http://www.savingsim.ru. , а также в офисе управляющей компании по адресу: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 10, строение 1, этаж 38, помещение 38.46, по телефону +7(495)725-52-54.

Стоимость инвестиционных паев/акций может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай/акции, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, Уставом инвестиционного фонда, его инвестиционной декларацией, проспектом эмиссий акций.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 9
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 11

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 13

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
3.1. Общие сведения об объекте оценки 18
3.2. Местоположение объекта оценки 22
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 27
3.4. Классификация недвижимого имущества 46
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 46
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 48
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 48

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 49

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 51
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 51
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам I полугодия 2025 г. 54
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 63
5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I полугодия 2025 г. 64
5.5. Анализ рынка парковочных мест г. Москвы по итогам I полугодия 2025 г. 81
5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I полугодия 2025 г. 87

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 97
6.1. Основные положения и терминология 97
6.2. Классификация основных средств 100
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 102
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 102
6.5. Этапы проведения оценки 105
6.6. Характеристика подходов к оценке 105
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 112

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 115
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода 115
7.2. Определение справедливой стоимости оцениваемых объектов (сооружения) в рамках выбранного метода 116

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 127
8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода 127
8.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода 128

РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 165
9.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода 165
9.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода 166

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 209
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 209
10.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 210

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 214
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 215
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, в составе:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114), кадастровый номер: 77:06:0002006:2636, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939642от 17.01.2025 г.; 2. нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII – комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64) кадастровый номер: 77:06:0002006:2635, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939954от 17.01.2025 г.; 3. нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8), кадастровый номер: 77:06:0002006:2786, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939173 от 17.01.2025 г.; 4. сооружение, назначение: нежилое, наименование – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. №77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939978 от 17.01.2025 г.
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	Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды (10 лет) на часть земельного участка общей площадью 5 818,76 кв. м (доля владения 5 732/10 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:06:0002006:1003, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-06-058122 от 17.03.2022 г. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-293137018 от 27.12.2023 г. **Право на объект оценки, учитываемые при определении стоимости:** Нежилые помещения – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Земельный участок – право аренды владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты". **Ограничения (обременения) прав:** • Помещения и сооружение - доверительное управление; • Земельный участок – аренда.

	Характеристики Объектов оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 6 Задания на оценку.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №5 от 18.07.2025 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2786/23 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд от "17" мая 2023 г. между Обществом с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения[1] Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	04.09.2025 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-ТС-5786/23-5
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))[2]	2 278 196 000 (Два миллиарда двести семьдесят восемь миллионов сто девяносто шесть тысяч) руб. 00 коп.
Результат оценки стоимости части объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%))[3]	5 376 000 (Пять миллионов триста семьдесят шесть тысяч) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%))	2 425 028 000 (Два миллиарда четыреста двадцать пять миллионов двадцать восемь тысяч) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%))	2 386 005 000 (Два миллиарда триста восемьдесят шесть миллионов пять тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%))[4]	**2 405 517 000 (Два миллиарда четыреста пять миллионов пятьсот семнадцать 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 в целях составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты". Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, в составе:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114), кадастровый номер: 77:06:0002006:2636, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939642от 17.01.2025 г.;
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	2. нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII – комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII –
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] С 04.03.2025 г. компания ООО Сбережения плюс изменило название на ООО ВИМ Сбережения.

[2] Балансовая стоимость принималась равной величине справедливой стоимости по результатам прошлой оценки по состоянию на 04.03.2025 г.

[3] В рамках затратного подхода определялась стоимость объектов специального назначения (сооружения): водопровод.

[4] Справедливая стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в табл. 1.1.

	комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64) кадастровый номер: 77:06:0002006:2635, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939954от 17.01.2025 г.; 3. нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8), кадастровый номер: 77:06:0002006:2786, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939173 от 17.01.2025 г.; 4. сооружение, назначение: нежилое, наименование – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. №77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939978 от 17.01.2025 г.; Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды (10 лет) на часть земельного участка общей площадью 5 818,76 кв. м (доля владения 5 732/10 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:06:0002006:1003, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-06-058122 от 17.03.2022 г. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-293137018 от 27.12.2023 г. **Право на объект оценки, учитываемые при определении стоимости:** Нежилые помещения – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Земельный участок – право аренды владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты". **Ограничения (обременения) прав:** • Помещения и сооружение - доверительное управление; • Земельный участок – аренда. Характеристики Объектов оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 6 Задания на оценку
Цель оценки	Определение справедливой стоимости имущества, входящего (или планируемого к приобретению) в состав активов Фонда в целях, соответствующих требованиям Указания Центрального банка Российской Федерации 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" (далее – Указание Центрального банка Российской Федерации от 25.08.2015 №3758-У), а также с учетом требований Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Определение справедливой стоимости в соответствии с Указанием Центрального банка Российской Федерации от 25.08.2015 №3758-У, а также с учетом требований Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13
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"
Предпосылки стоимости	Предпосылки справедливой 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 – 04.09.2025 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	04.09.2025 г.
Специальные допущения	1. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с "природой" данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком; 2. В состав объекта оценки также входит объект специального назначения (водопровод), необходимый для нормального функционирования оцениваемых помещений бизнес-центра "Principal Plaza". Справедливая стоимость объекта специального назначения включена в стоимость оцениваемых объектов, генерирующих основной доход (нежилые помещения, расположенные в бизнес-центре "Principal Plaza"). При определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель будет исходить из допущения о том, что стоимость данного объекта входит в состав объектов, генерирующих основной доход; 3. Оценка будет проводиться из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, от одного правообладателя к другому имущество будет реализовываться как единый комплекс в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости, поскольку оцениваемые помещения представляют собой часть здания с долей земельного участка. В связи с этим, максимальная экономическая эффективность будет достигаться при эксплуатации его как единого объекта недвижимости.
Иные существенные допущения	1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации 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"; 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; 3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; 4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки; 5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридический и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки; 6. В рамках оказания услуг по оценке, оценщик не производит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки (в зависимости от Объекта оценки); 7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использование Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; 8. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	1. Использование, распространение или публикация отчета об оценке производится для достижения цели оценки, указанной в настоящем Задании на оценке, а также в целях, предусмотренных требованиями действующего законодательства Российской Федерации. 2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 4. 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. 5. 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.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных	Не требуется

отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализы при проведении оценки)	
Суждение Исполнителя о возможных границах интервала стоимости Объекта оценки	Определять не требуется
Форма составления отчета об оценке	Письменный документ на бумажном носителе, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации или В форме электронного документа, отвечающего требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке (помимо Заказчика)	Отсутствуют

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-й 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 1/4
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, вн.тер.г. 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 АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50024/24 от 16.12.2024 г. Срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 2 000 000 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
Контактная информация оценщика	Контактная информация: +7 (495) 739-39-77, t.solomennikova@neoconsult.ru Почтовый адрес: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение 1/4
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН/КПП - 7709443904/770101001, ОГРН - 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), местонахождение: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, мансарда 3, кабинет 2,3,4,5,7,14), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50023/24 от 17.12.2024 г. Срок действия: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия аттестата до 19.06.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.[5]
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" 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[6]. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 17 лет.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Шумилин Д. В. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00381СУБ от 03.11.2015 г., квалификация "фотограф", участвовал в проведение осмотра Объекта оценки
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты" (ОГРН 1027722009941, дата присвоения ОГРН: 24.10.2002 г. ИНН/КПП: 7722270922/770301001)
Место нахождения Заказчика	Местонахождение: 123112, город Москва, Пресненская наб, д. 10 стр. 1, этаж 38 помещ. 38.46 Почтовый адрес: 123112, город Москва, Пресненская наб, д. 10 стр. 1, этаж 38 помещ. 38.46
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №5 от 18.07.2025 г. к Договору №ОКНИП-ТС-5786/23 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд от "17" мая 2023 г. между Обществом

[5] ООО "НЭО Центр" преобразован в АО "НЭО Центр"

[6] Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: https://srosovet.ru/partnership/members-list/person/159315/about/

	с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты" и АО "НЭО Центр"

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[7]	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", приказ №200 от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" приказ №200 от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" приказ №200 от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" приказ №200 от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" приказ №200 от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" приказ №200 от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" приказ №611 от 25.09.2014 г.
	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н.
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **Т. А. Соломенникова**

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **А. Ф. Матвеева**

[7] Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

Таблица 1.1. Результаты итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Тип объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость (нежилые помещения с учетом стоимости земельного участка), руб. без учета НДС
1	Нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114), кадастровый номер: 77:06:0002006:2636, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939642от 17.01.2025 г.	Нежилое помещение	77:06:0002006:2636	207 659 000
2	Нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII – комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64) кадастровый номер: 77:06:0002006:2635, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939954 от 17.01.2025 г.	Нежилое помещение	77:06:0002006:2635	2 134 709 000
3	Нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8), кадастровый номер: 77:06:0002006:2786, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939173 от 17.01.2025 г.	Нежилое помещение	77:06:0002006:2786	57 773 000
4	Сооружение, назначение: нежилое, наименование – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. №77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939978 от 17.01.2025 г.	Сооружение	77:06:0002007:2407	5 376 000
5	Право аренды (10 лет) на часть земельного участка общей площадью 5 818,76 кв. м (доля владения 5 732/10 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:06:0002006:1003, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-06-058122 от 17.03.2022 г. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-293137018 от 27.12.2023 г.	Земельный участок	77:06:0002006:1003	–[8]
	ИТОГО			**2 405 517 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

[8] Стоимость права аренды (10 лет) на часть земельного участка общей площадью 5 818,76 кв. м (доля владения 5 732/10 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:06:0002006:1003, в том числе включена в стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:06:0002006:2636, 77:06:0002006:2635, 77:06:0002006:2786.

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ 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. В расчетах использовано значение безрисковой ставки (в качестве ставки используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет) по состоянию на дату максимально близкую к дате оценки по состоянию на 25.08.2025 г.: 13,65%[9]. Исполнитель исходит из допущения, что с 25.08.2025 г. по 04.09.2025 г. (дата оценки) данный показатель существенно не изменился и не может оказать существенного влияния на величину справедливой стоимости объекта оценки.
3. 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.
4. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
6. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование, а также стоимость неотделимых улучшений (внутренняя отделка помещений).
7. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
8. 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.
9. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 20.08.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 04.09.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

[9] https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

10. Исполнителю 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.
11. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости на оцениваемое недвижимое имущество (нежилые помещения и сооружения) зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с "природой" данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком
12. По состоянию на дату оценки часть помещений объекта оценки сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды. Исполнитель проанализировал реестр арендаторов нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Исполнитель не раскрывал данную информацию в Отчете. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды (Таблица 3.11), Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по долгосрочному договору аренды соответствуют рыночным значениям, по краткосрочным договорам не соответствуют рыночным значениям (п. 5.4, Таблица 5.15, Таблица 5.20, Таблица 5.23) для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости объекта оценки, Исполнитель использовал фактические и рыночные данные.
13. В состав объекта оценки также входит **объект специального назначения** (водопровод), сведения о котором представлены в табл. 3.1 Отчета, необходимые для нормального функционирования оцениваемых помещений бизнес-центра "Principal Plaza". Справедливая стоимость объекта специального назначения включена в стоимость оцениваемых объектов, генерирующих основной доход (нежилые помещения, расположенные в бизнес-центре "Principal Plaza"). Это обусловлено тем, что данный объект обеспечивает функционирование объекта оценки. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данного объекта входит в состав объектов, генерирующих основной доход.
14. 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.
15. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.

16. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
17. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
18. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете справедливой стоимости объекта оценки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения объекта оценки в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, класса объекта, линии расположения, 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.
19. 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, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводится из допущения, что он является условно свободным от улучшений.
20. В соответствии с Договором аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-06-058122 от 17.03.2022 г. срок аренды земельного участка с кад. №77:06:0002006:1003 общей площадью 10 151 кв. м (размер обязательств арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них, расположенных на участке и принадлежащих арендаторам) устанавливается по 31.12.2032 г.
21. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, от одного правообладателя к другому имущество будет реализовываться как единый комплекс в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости, поскольку оцениваемые помещения представляют собой часть здания с долей земельного участка. Большая часть помещений сдана в аренду по договорам аренды нескольким арендаторам, один из арендаторов занимает помещения частично в помещении с кадастровым номером 77:06:0002006:2635, частично в помещении с кадастровым номером 77:06:0002006:2636, без детализации платежей по помещениям. В связи с этим, максимальная экономическая эффективность будет достигаться при эксплуатации его как единого объекта недвижимости. В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода Исполнитель принимал нежилые отдельно стоящие здания/части зданий сопоставимого с объектом оценки функционального назначения и общей площади. Таким образом, итоговая справедливая стоимость рассчитывалась по общей площади оцениваемых помещений, распределение справедливой стоимости по оцениваемым помещениям производилось прямо пропорционально общей площади, этажу расположения и функциональному назначению помещений.
22. Оценка будет проводиться из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, от одного правообладателя к другому имущество будет реализовываться как единый комплекс в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости, поскольку оцениваемые помещения представляют собой часть здания с долей земельного участка. В связи с этим, максимальная экономическая эффективность будет достигаться при эксплуатации его как единого объекта недвижимости.

Ввиду того, что оцениваемые нежилые помещения формируют единое помещение (часть здания) Исполнителем, было принято решение рассчитывать справедливую стоимость в составе комплекса. Таким образом, общая площадь оцениваемых помещений при расчете составила 18 545,00 кв. м.

23. Оцениваемые помещения представляют собой нежилые помещения офисного, торгового и физкультурно-оздоровительного назначения, машино-места в подземном паркинге, а также места общего пользования (лифтовые холлы, лестницы и лестничные клетки) на всех этажах бизнес-центра. Поскольку оцениваемые помещения представляют собой часть здания и имеют большую долю мест общего пользования и паркинга (рассчитанных на все здание), расчет в рамках сравнительного подхода проводился по полезной (арендопригодной) площади помещений без учета арендопригодной площади подземного паркинга[10]. Для получения полезной площади из общей площади помещений вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: помещения лестничных клеток, лифтовые холлы, венткамеры, электрощитовые, серверные, тепловые пункты, общие помещения входных групп и т. д. (расчет приведен в Таблица 9.23 раздела 9.2.2 Отчета). Таким образом, в рамках настоящего Отчета полезная площадь оцениваемых помещений составила 8 331,90 кв. м (по обмерам БТИ) без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,712 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов) и 9 665,00 кв. м (по обмерам ВОМА) без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,826 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов), что соответствует среднерыночным значениям – 0,81-0,91[11]). Наличие подземного паркинга дополнительно учитывалось при проведении расчетов путем внесения соответствующих корректировок.

24. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилых помещений.

25. Справедливая/рыночная стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и международными 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 рыночной стоимости.

    Таким образом, в рамках настоящего отчета, Исполнитель принял решение стоимость предложений по продаже/ставке аренды от организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН) отождествлять с аналогичными предложениями от организаций, находящихся на общем режиме налогообложения. Дополнительную

[10] Учет подземного паркинга был произведен с учетом обеспеченности машино-местами и типом паркинга

[11] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3858-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2025-goda

повышающую корректировку на НДС производить нецелесообразно, так как это приводит к необоснованному завышению стоимости объекта оценки.

26. Различия в результатах вычислений в Excel и при пересчете на калькуляторе могут быть вызваны особенностями представления чисел в Excel, являются несущественными и не оказывают значительного влияния на результаты итоговой рыночной стоимости объекта оценки.
27. 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 Заданием на оценку №5 от 18.07.2025 г. на оказание услуг по оценке к Договору №ОКНИП-ТС-5786/23 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд от "17" мая 2023 г. между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, в составе:

- нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114), кадастровый номер: 77:06:0002006:2636, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939642от 17.01.2025 г.;
- нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII – комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64) кадастровый номер: 77:06:0002006:2635, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939954от 17.01.2025 г.;
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8), кадастровый номер: 77:06:0002006:2786, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939173 от 17.01.2025 г.;
- сооружение, назначение: нежилое, наименование – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. №77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939978 от 17.01.2025 г.

Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды (10 лет) на часть земельного участка общей площадью 5 818,76 кв. м (доля владения 5 732/10 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:06:0002006:1003, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-06-058122 от 17.03.2022 г. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-293137018 от 27.12.2023 г.

Оцениваемые помещения представляют собой помещения (часть здания), расположенные в бизнес-центре "Principal Plaza" класса "А"[12].

Общие сведения об оцениваемых помещениях и сооружениях представлены в табл. 3.1, сведения о земельном участке, на котором расположено здание с оцениваемыми помещениями – в табл. 3.2.

[12] Класс здания принят на основании данных открытых источников: https://www.cian.ru/biznes-centr-principal-plaza-moskva-5930/; https://fortexgroup.ru/bc/principal-plaza/; http://printsipal-plaza.bcmsk.ru/

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях и сооружениях

№ п/п	Оцениваемый объект	Тип объекта	Местоположение	Правоудостоверяющий документ	Правообладатели	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114), кадастровый номер: 77:06:0002006:2636, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939642от 17.01.2025 г.	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	Выписка из № КУВИ-001/2025-134700001 от 04.07.2025 г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	77:06:0002006:2636	102 026 146,60
2	Нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII – комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX – комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64) кадастровый номер: 77:06:0002006:2635, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939954 от 17.01.2025 г.	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-134699825 от 04.07.2025 г.		77:06:0002006:2635	1 614 220 614,34
3	Нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8), кадастровый номер: 77:06:0002006:2786, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939173 от 17.01.2025 г.	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-134699837 от 04.07.2025 г.		77:06:0002006:2786	30 649 379,29
4	Сооружение, назначение: нежилое, наименование – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. №77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939978 от 17.01.2025 г.	Сооружение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-134700043 от 04.07.2025 г.		77:06:0002007:2407	1 084 359,15
ИТОГО							**1 747 980 499,38**

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях и сооружениях (окончание)

№ п/п	Объекты оценки	Состав передаваемых прав[13]	Ограничения/ обременения прав	Площадь, кв. м	Полезная площадь (за исключением лестничных клеток и лифтовых холлов на 3-9-х этажах, надстройки), кв. м	Протяженность, м
1	Нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114), кадастровый номер: 77:06:0002006:2636	Общая долевая собственность	Доверительное управление	656,70	656,70	–
2	Нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII – комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64) кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Общая долевая собственность	Доверительное управление	17 705,60	16 780,50	–
3	Нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8), кадастровый номер: 77:06:0002006:2786	Общая долевая собственность	Доверительное управление	182,70	182,70	–
4	Сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407	Общая долевая собственность	Доверительное управление	–	–	592,00
ИТОГО				**18 545,00**	**17 619,90**	**592,00**

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

[13] Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с "природой" данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом земельном участке

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков г. Москвы
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А ЮЗАО, р-н Академический ЮЗАО (ТТК-ЧТК) ст. м. "Академическая"
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Собственник - Департамент городского имущества г. Москвы; Арендатор - КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды до 31.12.2032 г. (10 лет)
Правоудостоверяющий документ	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-06-058122 от 17.03.2022 г. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-293137018 от 27.12.2023 г.
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (https://pkk.rosreestr.ru/)	участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3)
Площадь земельного участка, соток	101,51
Доля владения	5 732/10 000
Площадь части земельного участка во владении, соток	58,1876
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации: 77:06:0002006:1003-77/051/2022-2, дата государственной регистрации: 24.05.2022 г. срок действия с 17.03.2022 по 31.12.2032
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:06:0002006:1003
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	618 641 021,35
Кадастровая стоимость доли земельного участка, входящего в состав объекта оценки, руб.	354 605 033,44
Кадастровая стоимость, руб./сотка	6 094 385,00
Арендная плата за долю земельного участка, входящего в состав объекта оценки, руб.	5 319 075,50
Границы участка (https://pkk.rosreestr.ru/)	

Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Академическом районе Юго-Западного административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А.

Краткая характеристика Юго-Западного административного округа[14]

Юго-Западный административный округ (ЮЗАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится на юго-западе Москвы, разделен на 12 районов.

Округ занимает территорию 111,36 кв. км, образован за границами исторического города и простирается от площади Гагарина за пределы кольцевой автомобильной дороги (МКАД). Население — 1 435 550 чел. (2024 г). Юго-Западный — четвертый по населению округ Москвы.

Основная линия метро в округе — Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Ясенево, Южное и Северное Бутово проходит Бутовская линия (единственная станция линии, расположенная не в ЮЗАО, — "Лесопарковая"). Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской — "Нахимовский проспект", "Севастопольская", "Бульвар Дмитрия Донского" — и Большой кольцевой линии — "Новаторская", "Воронцовская", "Зюзино", "Каховская", и Троицкой линии — "Университет Дружбы Народов", "Генерала Тюленева", а также станция МЦК "Площадь Гагарина". Станции "Воробьевы горы", "Университет" и "Тропарево" Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов, а станция "Чертановская" — на границе с Южным округом, стация "Тютчевская" Троицкой линии — на границе с Новомосковским округом.

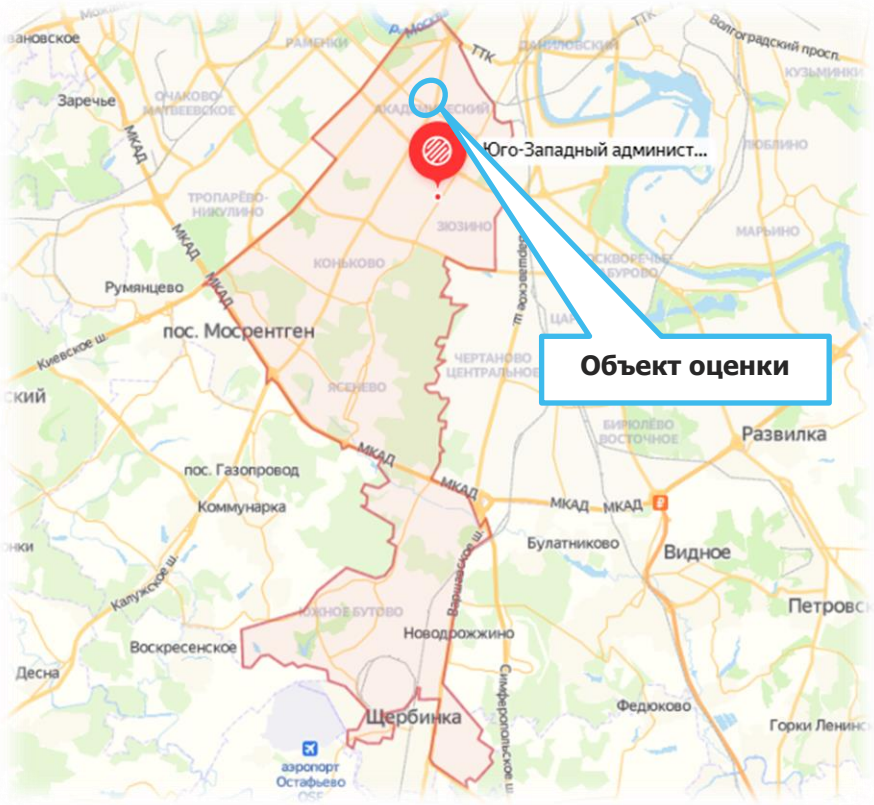
На территории ЮЗАО расположены следующие промышленные зоны:

- "Донские улицы" - ТЭЦ-20 (действующее предприятие);
- "Воронцово" - "Красный пролетарий" (филиал), электродепо "Калужское", 1-й автобусный парк (действующие предприятия);
- "Теплый Стан" - Коньковский водопроводный регулирующий узел, 18-й автобусный парк (действующие предприятия);
- "Бутово" - Бутовский Кирпичный завод (преобразованный в комбинат стройматериалов, производство высококачественного керамического кирпича (прекращено в 2011 г.), осуществляется выпуск жидкого натриевого стекла и пенополистирола (пенопласта)).

ЮЗАО богат на различные культурные объекты. Здесь располагаются и Большой Московский государственный цирк, и Государственный Дарвиновский музей и др. Помимо этого, на территории округа находятся более 100 памятников культуры и декоративного искусства.

[14] https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Западный_административный_округ_"Москва";
https://www.moscowmap.ru/okruga/yuzao.html

Рисунок 3.1. Карта Юго-Западного административного округа



Источник: http://maps.yandex.ru

Краткая характеристика Академического района[15]

Академический район — район в Москве. Расположен в Юго-Западном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование "Академическое".

Академический район образован в сентябре 1991 года на основании распоряжения Мэра Москвы от 5 июля 1991 года № 41-РМ "О проведении работы по формированию муниципальных округов в городе Москве" и от 12 сентября 1991 года № 146-РМ "Об установлении временных границ муниципальных округов Москвы" (утратило силу на основании распоряжения мэра Москвы N 198-РМ от 11.04.96 г.).

Район занимает северо-восточную часть Юго-западного административного округа столицы.

Площадь района составляет 583,44 га, население - 114 228 чел. (2024 г.).

На этой местности в различное время находились четыре усадьбы. До нашего времени из них сохранилась лишь одна — Черемушки-Знаменское (на территории Академического района на данный момент находится ее комплекс хозяйственного характера, известный как экономия или конный двор). На месте бывшего Черемушкинского кирпичного завода был создан известный музей Героев России и Советского Союза. В 2000-е годы также был сооружен Храм Живоначальной Троицы, который является преемником разрушенного храма усадьбы Черемушки-Троицкое (Троицкое-Андреево).

Название района отражает его главную особенность – "научный профиль", так как на его территории расположены ведущие институты Российской Академии наук.

На территории района находятся 22 общеобразовательные школы и 25 детских дошкольных учреждений. Также работает городская больница, взрослая и детская поликлиника, аптеки, частные стоматологические клиники. Кроме того, в Академическом функционирует Гагаринский районный суд, отделение полиции и пожарная станция.

[15] https://ru.wikipedia.org/wiki/Академический_район_(Москва); https://www.moscowmap.ru/okruga/yuzao/akademichesky.html

На территории района по адресу ул. Вавилова, д. 19 находится штаб-квартира "Сбербанка России".

На территории района расположены две станции московского метрополитена: "Академическая" и "Профсоюзная" Калужско-Рижской линии.

Примерно 70% нынешнего жилого фонда приходится на здания 50-60-70-х годов. К этим домам относятся "сталинки", "хрущевки", блочные и панельные строения. Современная часть застройки (30%) в скором времени может быть увеличена. Причиной этому станет программа реновации, которая сейчас активно проводится по всей Москве.

Level Group реализует в районе жилой комплекс бизнес-класса "Level Академическая" (ранее рассматривалось название "Level Профсоюзная"). Адрес площадки: город Москва, Академический район, Профсоюзная улица, 2/22. Плановый срок сдачи — III квартал 2025 года. Бронирование началось в ноябре 2022 года, продажи по ДДУ открылись месяц спустя.

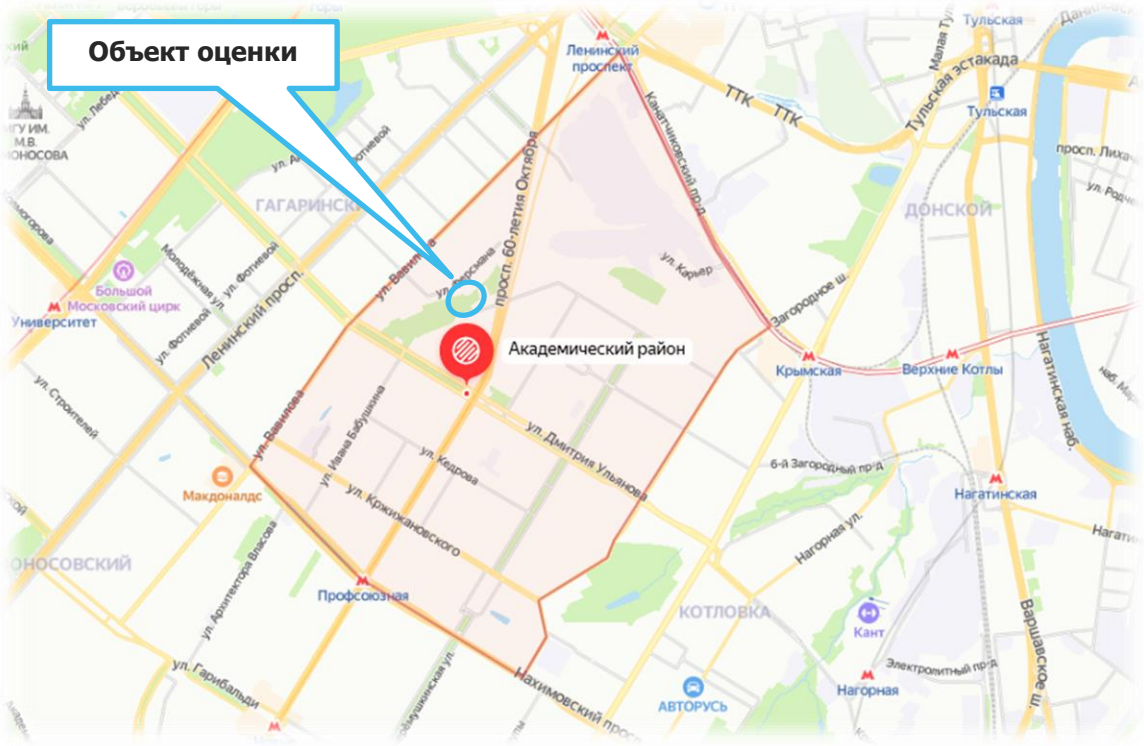
Экология юго-запада столицы считается весьма благополучной и комфортной, но в Академическом районе располагается ТЭЦ и действующая промзона. Именно они оказывают негативное влияние на окружающую экологию. Усугубляют ситуацию и автомобильные выхлопы с загруженных автотрасс.

Неэффективно используемый участок в Академическом районе (действующая промзона) реорганизуют по программе комплексного развития территорий (КРТ).

На участке площадью 2,01 гектара на юго-западе столицы планируется построить современный жилой квартал, где появится 60 тысяч квадратных метров различной недвижимости. Инвестиции в проект оцениваются почти в 20 миллиардов рублей, а ежегодный бюджетный эффект превысит 371 миллион рублей. По итогам реорганизации участка в Академическом районе будет создано более 800 рабочих мест.

По проекту на участке возведут жилые дома площадью 36 тыс. кв. м. Инфраструктуру нового микрорайона дополнят общественно-деловые объекты площадью 24 тыс. кв. м, включая офисы, отделения банков, торгово-развлекательные центры, магазины, кафе и рестораны. Также здесь планируется построить гостиницу на 135 номеров. Территорию благоустроят, оборудуют спортивные площадки и проложат улично-дорожную сеть.

Рисунок 3.2. Карта Академического района



Источник: http://maps.yandex.ru

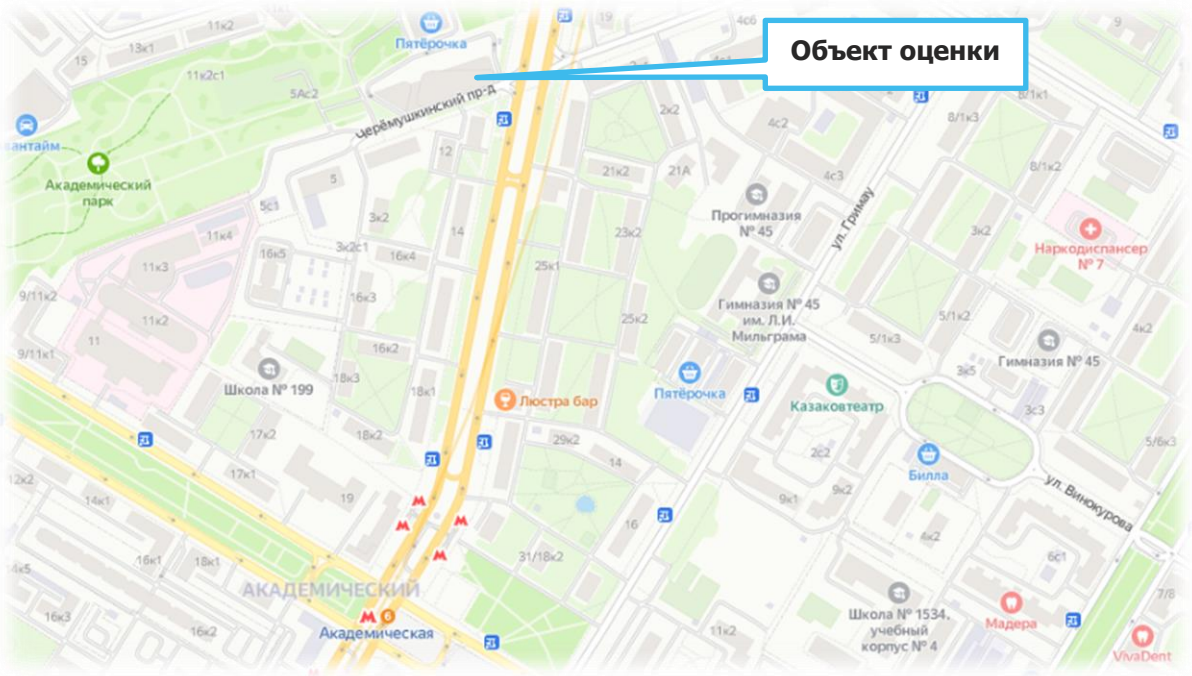
Характеристики местоположения объекта приведены в табл. 3.3. Местоположение объекта оценки на карте представлено на рис. 3.3, 3.4.

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А
	ЮЗАО, р-н Академический (ТТК-ЧТК)
	ст. м. "Академическая"
Линия домов	1-я линия
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком
Пешеходный и автомобильный трафик	Средний трафик
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка правильная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен теплоснабжением, водоснабжением и канализацией
Транспортная доступность	Хорошая: поблизости расположена станция метрополитена: "Академическая", в пешей доступности остановки общественного транспорта. Основными транспортными магистралями являются: проспект 60-летия Октября и улица Дмитрия Ульянова
Плотность и тип застройки	Средняя 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 умеренным уровнем спроса на офисно-складские помещения
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и парковка на прилегающей территории

Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: https://maps.yandex.ru/

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (вид со спутника)

Источник: https://maps.yandex.ru/

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в Академическом районе Юго-Западного административного округа г. Москвы, на первой линии домов по проспекту 60-летия Октября, с которой осуществляется подъезд к оцениваемому объекту. Удобные подъездные пути, обеспечивают круглогодичный проезд к объекту оценки.

В непосредственной близости от объекта оценки расположена станция метрополитена: "Академическая", остановка общественного наземного транспорта: "Улица Шверника". Инфраструктура района расположения объекта оценки развитая, на первых этажах административных зданий и жилых домов расположены магазины, аптеки, салоны красоты и т. д.

Согласно проведенному анализу, местоположение объекта оценки характеризуется как привлекательное для размещения коммерческого объекта.

Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества объекта оценки:

- объект оценки расположен в пешей доступности от станции метро и остановок общественного наземного транспорта, что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгово-офисного назначения;
- близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта;
- расположение в районе с достаточным пешеходным и автомобильным трафиком.

Основные недостатки объекта оценки:

- высокий поток транспорта на автодорогах, обеспечивающих подъезд к объекту оценки.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копии выписок из ЕГРН на оцениваемые нежилые помещения и сооружения;
- копию выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-293137018 от 27.12.2023 г. на земельный участок, приходящийся на нежилые помещения;
- копию договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-06-058122 от 17.03.2022 г.;
- копию кадастрового паспорта помещения площадью 656,7 кв. м от 09.10.2012 г.;
- копию кадастрового паспорта помещения площадью 17 705,6 кв. м от 09.10.2012 г.;
- копию кадастрового паспорта помещения площадью 182,7 кв. м от 13.09.2011 г.;
- копию кадастрового паспорта сооружения водопровода от 06.05.2009 г.;
- копию выписок из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 16.12.2020 г.;
- копию технических паспортов помещений от 16.12.2020 г.;
- копию экспликаций к поэтажному плану помещений от 16.12.2020 г.;
- копии договоров аренды и дополнительных соглашений к ним;
- информацию об источниках инженерного обеспечения;
- информационное письмо о доходах и расходах Исх.№ 22-121-4/3918 от 01 сентября 2025 г.;
- информацию консультационного характера.

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

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось 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. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизу полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемые помещения и сооружения зарегистрировано право общей долевой собственности, на оцениваемую часть земельного участка право аренды до 31.12.2032 г. (10 лет). Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Допущение. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости на оцениваемое недвижимое имущество (нежилые помещения и сооружения) зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус

общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с "природой" данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком

Допущение. По состоянию на дату оценки часть помещений объекта оценки сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды (Таблица 3.11) Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по долгосрочному договору аренды соответствуют рыночным значениям, по краткосрочным договорам средневзвешенная арендная ставка не соответствует рыночным значениям (п. 5.4, Таблица 5.11, Таблица 5.14, Таблица 5.17) для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости объекта оценки, Исполнитель использовал фактические данные (для помещений с долгосрочным договором аренды) и рыночные данные (для помещений на краткосрочных договорах аренды).

Также в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "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, следующее:

- (a) состояние и местонахождение актива; и
- (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Долгосрочных договор аренды, а также соответствие арендной ставки по договору среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных договоров аренды для помещений, сданных в аренду по Долгосрочным договорам аренды. По остальным помещениям, на которые заключены краткосрочные договора аренды, растет стоимости в рамках доходного подхода производился на основание рыночных данных, т.к. средневзвешенная арендная ставка по краткосрочным договорам аренды ниже рыночных данных, а также сроки действия краткосрочных договоров аренды истекают в сентябре-ноябре 2025 г.[16]

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

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой помещения, расположенные в бизнес-центре "Principal Plaza" класса "А". Бизнес-центр открыт в 2009 г.

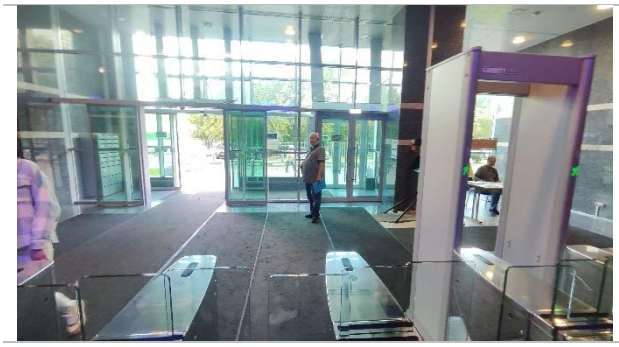
Внешний вид оцениваемого здания и состояние отделки внутренних помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.4). Сведения о физических свойствах и технических

[16] По части нежилых помещений арендная ставка по краткосрочным договорам аренды соответствует среднерыночным данным. Поскольку доля таких помещений составляет менее 5% общей арендопригодной площади, а также поскольку отсутствует возможность выделить данные площади из состава общей арендопригодной площади помещений, Исполнителем принято решение расчет ПВД от помещений, по которым заключены краткосрочные договоры аренды, производить на основании рыночных данных.

характеристиках оцениваемых нежилых помещений приведены в табл. 3.5 Отчета, сведения о технических характеристиках оцениваемого сооружения приведены в табл. 3.8 Отчета.

Таблица 3.4. Состояние оцениваемых помещений

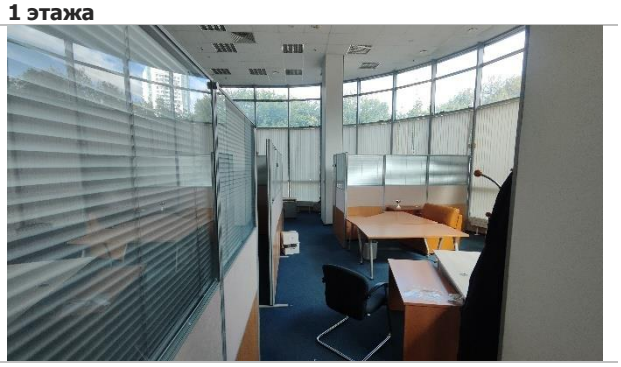
Фотография 3.1. Фасад здания	**Фотография 3.2. Фасад здания**
Фотография 3.3. Вид подъездных путей к зданию	**Фотография 3.4. Вид подъездных путей к зданию**
Фотография 3.5. Внутреннее состояние помещений подземного этажа	**Фотография 3.6. Внутреннее состояние помещений подземного этажа**
Фотография 3.7. Внутреннее состояние помещений подземного этажа	**Фотография 3.8. Внутреннее состояние помещений 1 этажа (входная группа)**



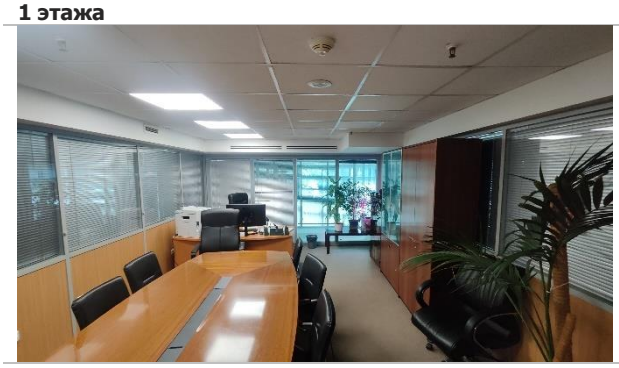
Фотография 3.9. Внутреннее состояние помещений 1 этажа (входная группа)

Фотография 3.10. Внутреннее состояние помещений 1 этажа

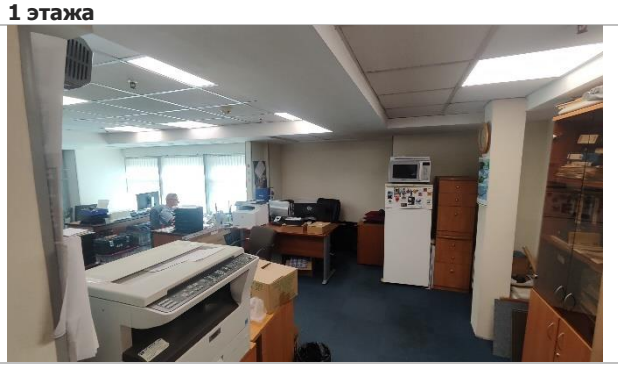
Фотография 3.11. Внутреннее состояние помещений 1 этажа



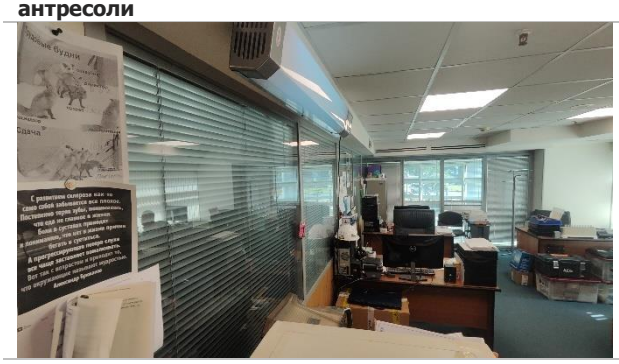
Фотография 3.12. Внутреннее состояние помещений 1 этажа



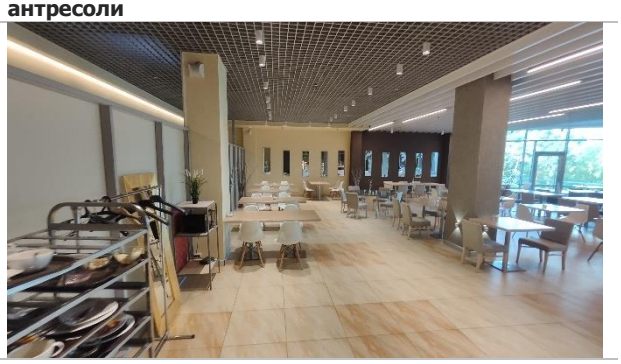
Фотография 3.13. Внутреннее состояние помещений антресоли



Фотография 3.14. Внутреннее состояние помещений антресоли



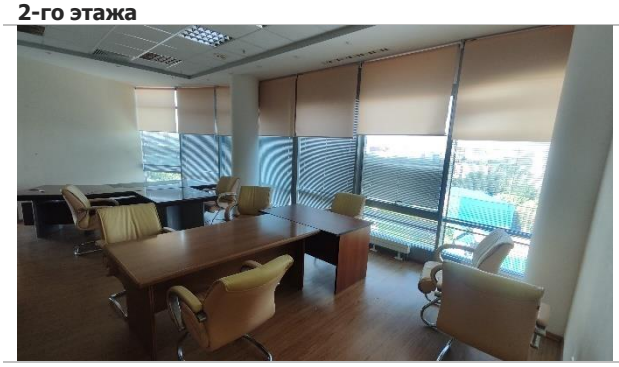
Фотография 3.15. Внутреннее состояние помещений антресоли



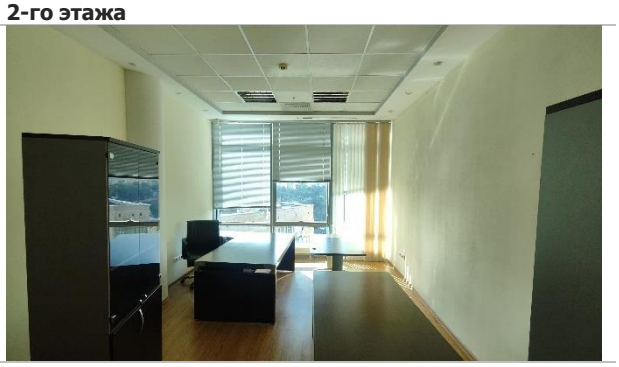
Фотография 3.16. Внутреннее состояние помещений 2-го этажа

Фотография 3.17. Внутреннее состояние помещений 2-го этажа

Фотография 3.18. Внутреннее состояние помещений 2-го этажа



Фотография 3.19. Внутреннее состояние помещений 10-11 этажей



Фотография 3.20. Внутреннее состояние помещений 10-11 этажей

Фотография 3.21. Внутреннее состояние помещений 10-11 этажей

Фотография 3.22. Внутреннее состояние помещений 10-11 этажей

Фотография 3.23. Внутреннее состояние помещений тех. этажа

Фотография 3.24. Внутреннее состояние помещений тех. этажа

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.5. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786
Объект недвижимости	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Назначение объекта	Нежилое помещение различного функционального назначения (офисное, торговое, помещения под ФОК, подземный паркинг	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
Текущее использование	Нежилые +помещения (часть здания) в БЦ Principal Plaza класса А		

Наименование	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786
Класс объекта недвижимости	А[17]		
Год постройки	2009		
Срок полезной службы, лет[18]	80		
Год проведения капитального ремонта	н/д	н/д	н/д
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет	Нет
Общая площадь в соответствии с выпиской из ЕГРН, кв. м	17 705,60	656,70	182,70
Класс конструктивных систем	КС-1	КС-1	КС-1
Этажность	3 подземных этажа, 1-11 этажи, антресоль 1 и 2, тех. этаж, надстройка	1 этаж	1 этаж
3-й подземный этаж, кв. м	3 392,00	–	–
2-й подземный этаж, кв. м	342,70	–	–
1-й подземный этаж, кв. м	3 109,30	–	–
1-й этаж, кв. м	1 751,70	656,70	182,70
Антресоль 1, кв. м	972,90	–	–
2-й этаж, кв. м	2 600,60	–	–
Антресоль 2, кв. м	44,30	–	–
3-й этаж, кв. м	86,60	–	–
4-й этаж, кв. м	67,70	–	–
5-й этаж, кв. м	67,50	–	–
6-й этаж, кв. м	67,70	–	–
7-й этаж, кв. м	67,60	–	–
8-й этаж, кв. м	67,90	–	–
9-й этаж, кв. м	68,20	–	–
10-й этаж, кв. м	1 677,80	–	–
11-й этаж, кв. м	1 670,20	–	–
Технический этаж	1 606,20	–	–
Надстройка	44,70		
Расположение входной группы	Несколько входных групп	Несколько входных групп	Одна входная группа
Конструктивные характеристики объекта оценки			
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон		
Фундамент	Монолитный		
Материал перекрытия	Железобетонные		
Материал крыши	н/д		
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%		
Физический износ по БТИ	5%		
Объемно-планировочные решения объекта оценки			
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	17 705,60	656,70	182,70
Расположение помещений в здании	3 подземных этажа, 1-11 этажи, антресоль 1 и 2, тех. этаж, надстройка	1 этаж	1 этаж
Наличие подвальных помещений	6 844,00	–	–
Планировка этажа	Смешанная (коридорно-кабинетная и свободная)	Смешанная (коридорно-кабинетная и свободная)	Смешанная (коридорно-кабинетная и свободная)
Высота потолка, м	3 подземный этаж — 2,78 м; 2 подземный этаж — 2,82 м; 1 подземный этаж — 3,32 м; 1-11 этажи — 3,60 м; антресоль 1-2 — 2,49 м; тех. этаж — 2,00-3,48 м; надстройка — 2,25 м	3,60 м	3,60 м
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Функциональное использование площадей объекта оценки[19]			
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	5 744,20	0,0	0,0
– площадь торговых помещений и общественного питания, кв. м	2 641,40	656,70	182,70
– площадь помещений под ФОК	1 112,00	0,0	0,0
– площадь прочих вспомогательных помещений	1 782,00	0,0	0,0
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Подземный паркинг на 150 машино-мест	–	–

[17] Класс здания принят на основании данных открытых источников: https://www.cian.ru/biznes-centr-principal-plaza-moskva-5930/; https://fortexgroup.ru/bc/principal-plaza/; http://printsipal-plaza.bcmsk.ru/

[18] 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.

[19] Распределение общей площади по функциональному назначению приведено в табл. 3.6.

Наименование	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786
Внутреннее инженерное оборудование			
Отопление	+		
Водоснабжение	+		
Канализация	+		
Электроосвещение	+		
Система пожарной сигнализации	+		
Радио	+		
Телефон	+		
Телевидение	+		
Охрана здания и прилегающей территории	+		

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии выписок из ЕГРН, копии технических паспортов

В таблице ниже приведено распределение площадей по функциональному назначению.

Функциональное распределение площадей было принято в соответствии с техническими документами (поэтажные планы и экспликация от 16.12.2020 г.), а также данными визуального осмотра.

Таблица 3.6. Распределение общей площади (по БТИ) по функциональному назначению

Назначение	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786	Итого общая площадь помещений, кв. м
Офисные	5 744,20	0,00	0,00	5 744,20
Торговые	1 474,20	656,70	104,60	2 235,50
Общественного питания	1 167,20	0,00	78,10	1 245,30
ФОК (фитнес)	1 112,00	0,00	0,00	1 112,00
Прочие	1 782,00	0,00	0,00	1 782,00
Гараж	6 426,00	0,00	0,00	6 426,00
Итого:	**17 705,60**	**656,70**	**182,70**	**18 545,00**

Источник: экспликация к поэтажному плану помещений и поэтажные планы БТИ от 16.12.2020 г., анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 3.7. Распределение полезной площади (по БТИ) по функциональному назначению без учета площадей подземного паркинга

Назначение	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786	Итого полезная площадь, кв. м (без учета паркинга)
Офисные	3 815,60	0,00	0,00	3 815,60
Торговые	979,24	656,70	104,60	1 740,54
Общественного питания	775,32	0,00	78,10	853,42
ФОК (фитнес)	738,65	0,00	0,00	738,65
Прочие	1 183,70	0,00	0,00	1 183,70
Итого:	**7 492,50**	**656,70**	**182,70**	**8 331,90**

Источник: экспликация к поэтажному плану помещений и поэтажные планы БТИ от 16.12.2020 г., анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 3.8. Сравнительный анализ арендопригодной площади на основании документов БТИ и данных предоставленных заказчиком

Назначение	По документам БТИ (табл. 3.8)	По данным Заказчика	Отклонение
Арендопригодной площади на основании документов БТИ, кв. м	8 331,90	8 883,53	7,0%
Вывод			**Отклонение не значительное, в расчетах используется расчетное значение по БТИ**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Примечание. Учитывая тот факт, что оцениваемые помещения соответствуют классу А офисных зданий, арендопригодная площадь рассчитывается согласно Американским национальным

стандартам измерения общей площади офисных зданий ANSI/BOMA[20]. Кроме того, согласно Долгосрочным договорам аренды №ПП-27/06-2024 от 27.06.2024 г. и №2550525 от 06.06.2025 г. для целей расчета арендной платы арендуемая площадь помещений также определялась на основании результатов замеров по стандартам BOMA. Таким образом, общая арендопригодная площадь помещений объекта оценки в рамках настоящего Отчета, принималась на основании данных, рассчитанных по стандартам BOMA.

Таблица 3.9. Распределение полезной площади (по BOMA) по функциональному назначению без учета площадей подземного паркинга

Назначение	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786	Итого полезная площадь, кв. м (без учета паркинга)
Офисные	4 426,09[21]	0,00	0,00	4 426,09
Торговые	1 135,92	761,77	121,34	2 019,03
Общественного питания	899,37	0,00	90,60	989,96
ФОК (фитнес)	856,83	0,00	0,00	856,83
Прочие	1 373,09	0,00	0,00	1 373,09
Итого:	**8 691,30**	**761,77**	**211,93**	**9 665,00**

Источник: экспликация к поэтажному плану помещений и поэтажные планы БТИ от 16.12.2020 г., анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Допущение. Оцениваемые помещения представляют собой нежилые помещения офисного, торгового и физкультурно-оздоровительного назначения, машино-места в подземном паркинге, а также места общего пользования (лифтовые холлы, лестницы и лестничные клетки) на всех этажах бизнес-центра. Поскольку оцениваемые помещения представляют собой часть здания и имеют большую долю мест общего пользования и паркинга (рассчитанных на все здание), расчет в рамках сравнительного подхода проводился по полезной (арендопригодной) площади помещений без учета арендопригодной площади подземного паркинга[22]. Для получения полезной площади из общей площади помещений вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: помещения лестничных клеток, лифтовые холлы, венткамеры, электрощитовые, серверные, тепловые пункты, общие помещения входных групп и т. д. (расчет приведен в Таблица 9.23 раздела 9.2.2 Отчета). Таким образом, в рамках настоящего Отчета полезная площадь оцениваемых помещений составила 8 331,90 кв. м (по обмерам БТИ) без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,712 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов) и 9 665,00 кв. м (по обмерам BOMA) без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,826 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов), что соответствует среднерыночным значениям – 0,81-0,91[23]). Наличие подземного паркинга дополнительно учитывалось при проведении расчетов путем внесения соответствующих корректировок.

Планы этажей оцениваемых помещений приведен на рис. 3.5–3.25.

[20] ANSI/BOMA Z65.1-2010 — стандарт для измерения площади помещений в офисных зданиях. Утвержденный Американским национальным институтом стандартов (ANSI), стандарт ANSI/BOMA Z65.1-2010 издается Североамериканской организацией владельцев офисной недвижимости (BOMA International) и предназначается для владельцев офисных зданий, девелоперов, управляющих компаний, брокеров по недвижимости, оценщиков, архитекторов и арендаторов. Стандарт широко применяется в Канаде и США, а также в ряде других стран, в том числе и в России.

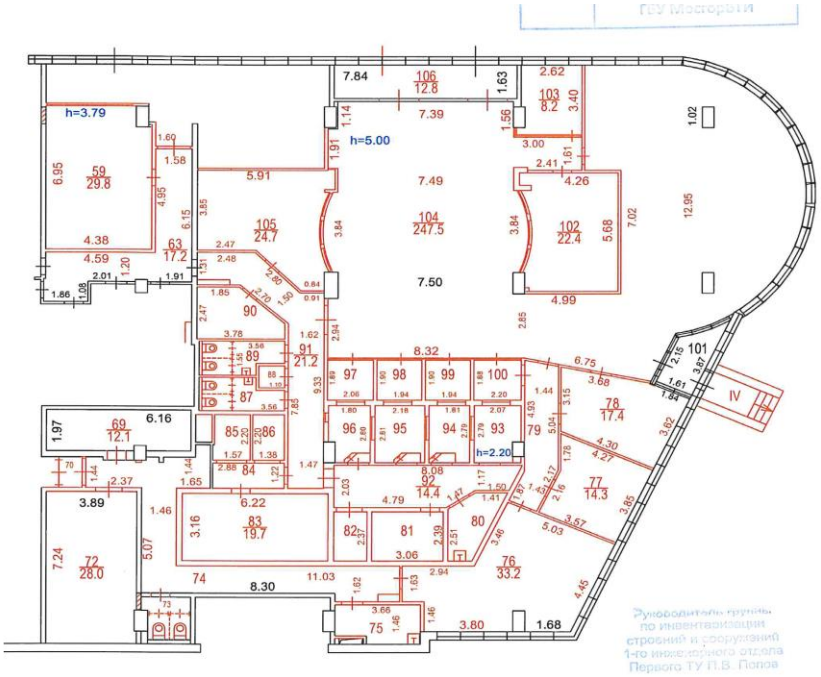
[21] 4 426,09 = 3 815,60 (табл. 3.8) * 1,16 (коридорный коэффициент на основании рыночных данных: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3858-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2025-goda).

Расчет площади по BOMA по остальным площадям производился аналогичным образом.

[22] Учет подземного паркинга был произведен с учетом обеспеченности машино-местами и типом паркинга

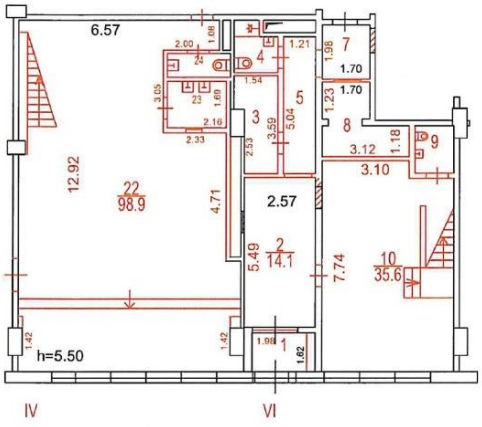
[23] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3858-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2025-goda

Рисунок 3.5. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2636



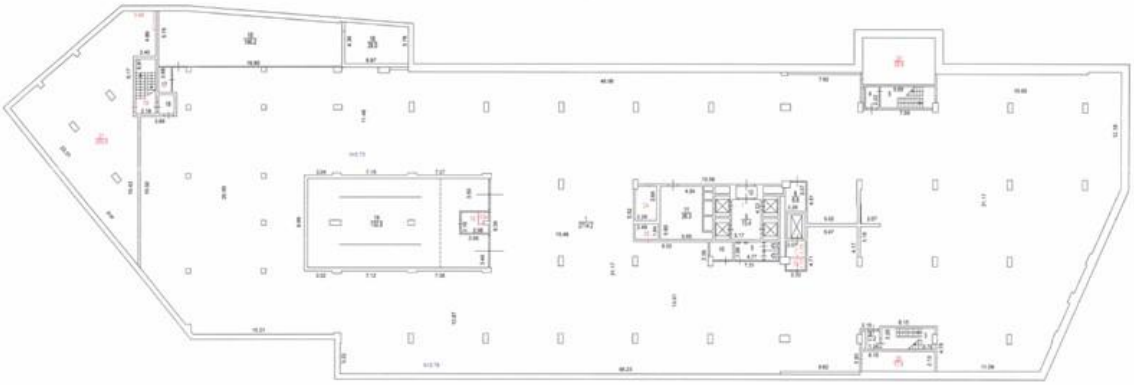
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 20.06.2022 г.

Рисунок 3.6. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2786



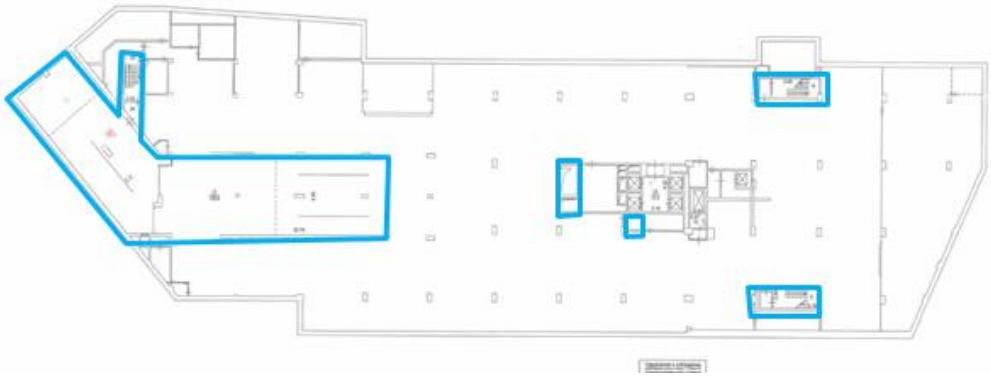
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 20.06.2022 г.

Рисунок 3.7. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (3 подземный этаж)



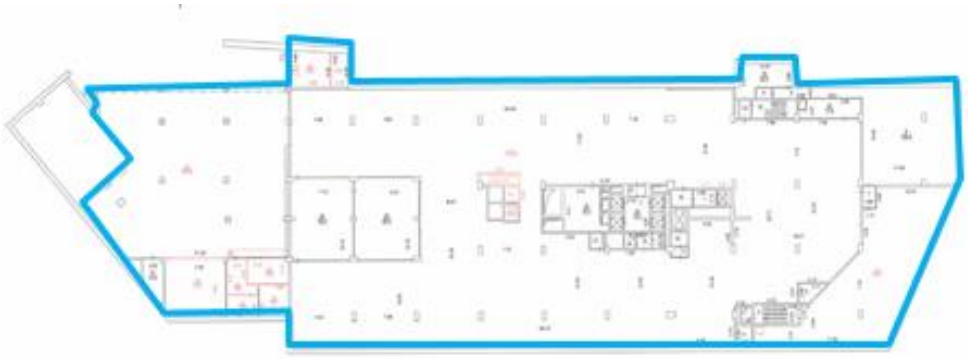
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 20.06.2022 г.

Рисунок 3.8. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (2 подземный этаж)



Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 20.06.2022 г.

Рисунок 3.9. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (1 подземный этаж)



Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.10. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (1 этаж)

Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

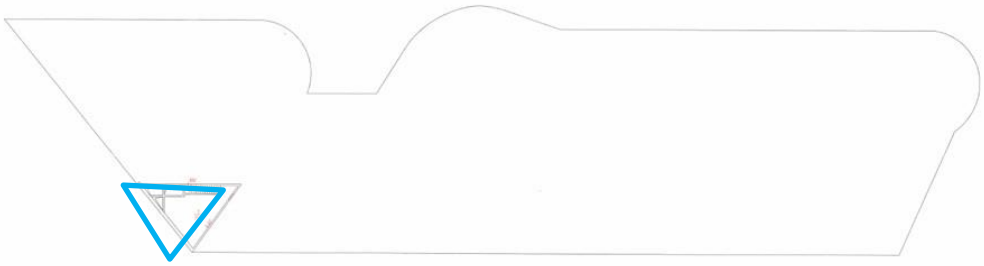
Рисунок 3.11. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (Антресоль 1)

Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.12. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (2 этаж целиком)

Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.13. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (Антресоль 2)



Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

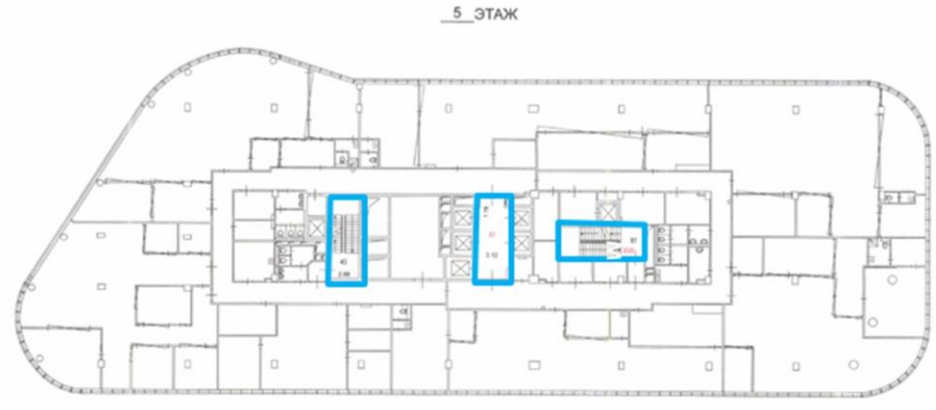
Рисунок 3.14. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (3 этаж)

Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.15. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (4 этаж)

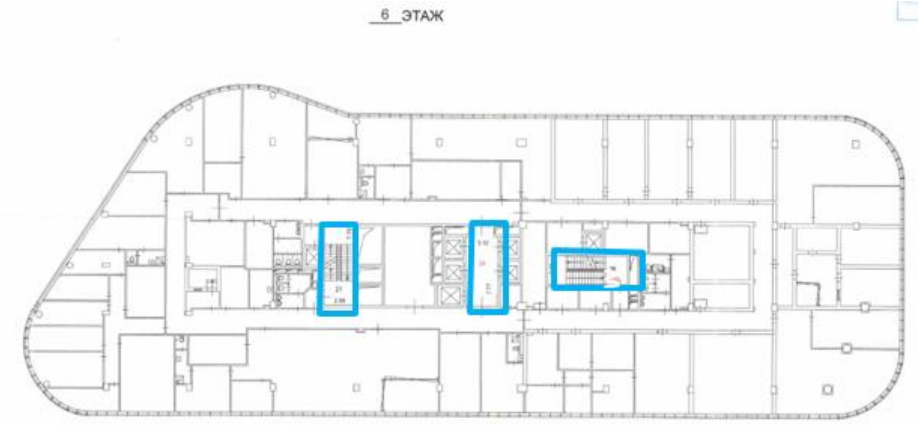
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.16. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (5 этаж)



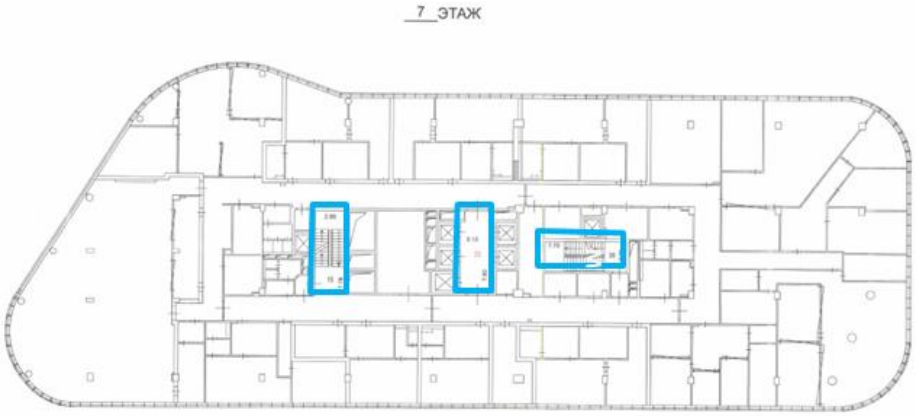
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.17. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (6 этаж)



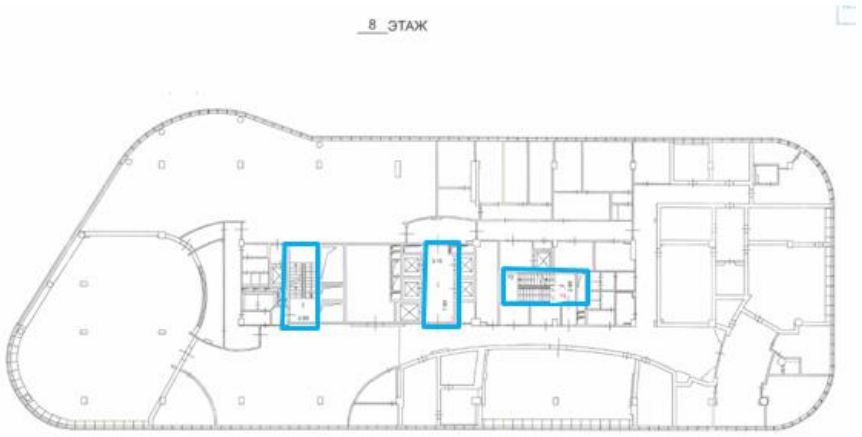
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.18. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (7 этаж)



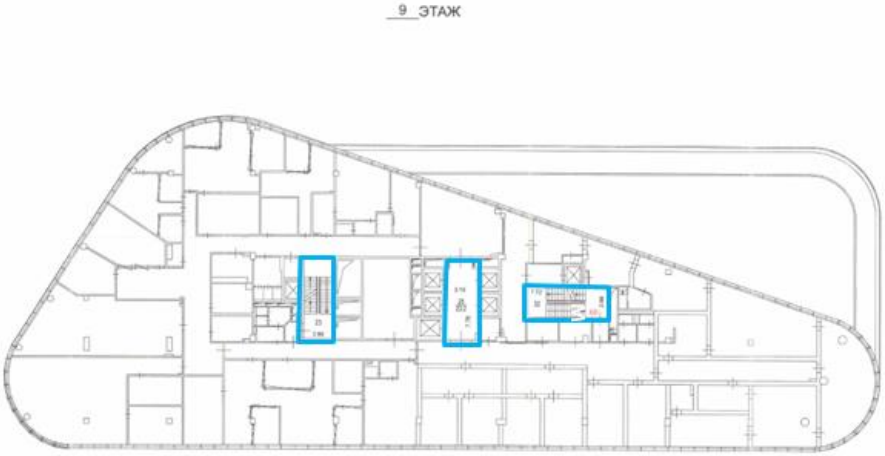
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.19. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (8 этаж)



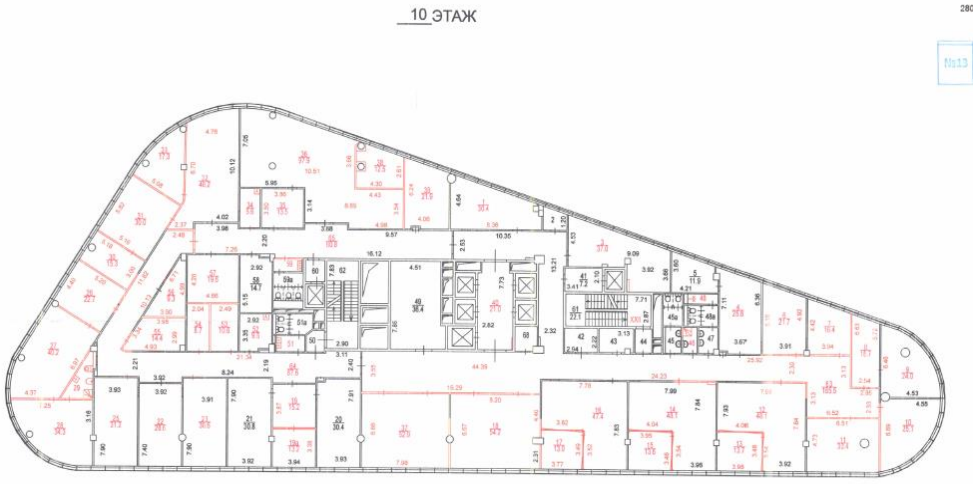
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.20. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (9 этаж)



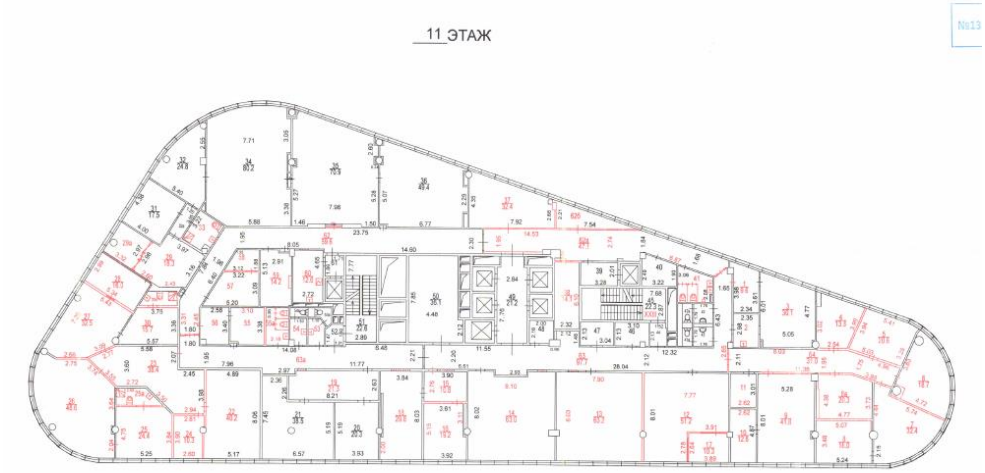
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.21. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (10 этаж целиком)



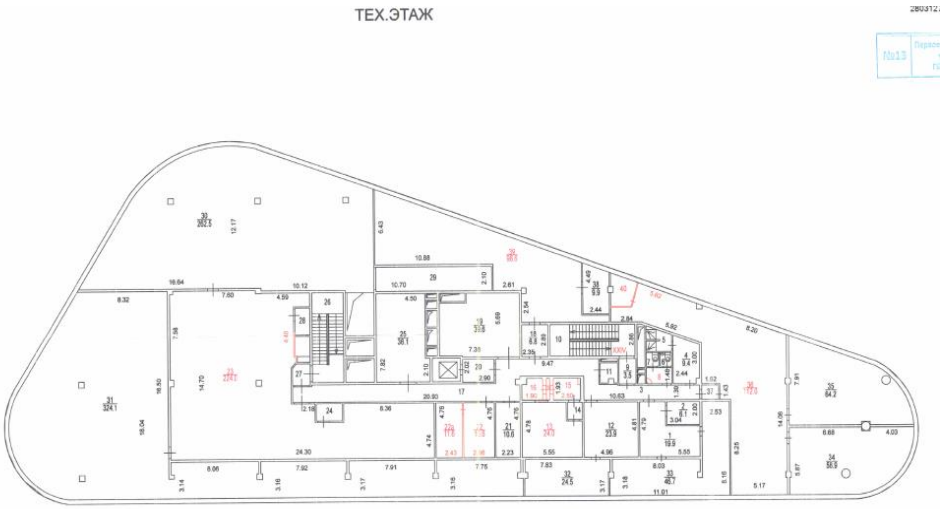
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.22. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (11 этаж целиком)



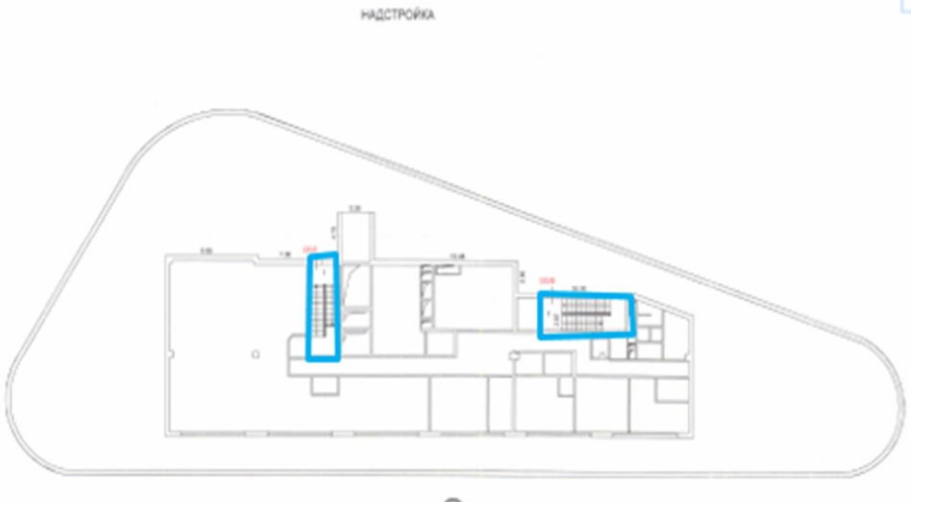
Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.23. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (технический этаж целиком)



Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Рисунок 3.24. План помещения с кад. номером 77:06:0002006:2635 (надстройка)



Источник: данные Заказчика; копия экспликации к поэтажному плану помещения от 16.12.2020 г.

Таблица 3.10. Информация о технических характеристиках оцениваемого сооружения

№ п/п	Наименование основного средства	Основные технические характеристики объекта
1	Сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, в том числе:	
1.1.	водопровод протяженностью 562,62 м	Магистраль: диаметр 300 мм, длина 562,62 м, материал трубы - чугунная ВЧШГ. Глубина заложения 2,8 м
1.2.	водопровод протяженностью 29,68 м	Ввод в здание (2 ввода) от последнего колодца: диаметр 200мм, Длина 29,68 м, Материал - труба чугунная ВЧШГ. Глубина заложения 2,8 м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии выписок из ЕГРН, копии кадастровых паспортов

Инженерное обеспечение

Здание оснащено всеми необходимыми инженерно-техническими системами, такими как система вентиляции и кондиционирования воздуха, централизованная система отопления, канализации и водоснабжения, современная система видеонаблюдения, пожарной и охранной сигнализации. Заказчиком предоставлена Справка от 16.09.2019 г. о подключении к инженерным коммуникациям:

- АО "Мосэнергосбыт" дог. №38444070 от 01.06.2018 г.;
- АО "Мосводоканал" дог. №2105168 от 12.04.2018 г.;
- ГУП "Мосводосток" дог. №117-21971 от 01.06.2018 г.
- ПАО МОЭК дог. №07.200002-ТЭ от 01.06.2018 г.

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

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Количественные и качественные характеристики элементов в составе объектов оценки, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и расходах

По состоянию на дату оценки часть помещений объекта оценки сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды (Таблица 3.11) Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по долгосрочному договору аренды соответствуют рыночным значениям, по краткосрочным договорам не соответствуют рыночным значениям (п. 5.4, Таблица 5.11, Таблица 5.14, Таблица 5.17) для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости объекта оценки, Исполнитель использовал фактические и рыночные данные.

Также в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "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, следующее:

- (a) состояние и местонахождение актива; и
- (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Долгосрочного договора аренды, а также соответствие арендной ставки по договору среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных договора аренды для помещения, сданного по Долгосрочному договору аренды. Остальные помещения, на которые заключены краткосрочные договора аренды, рассчитывались на основание рыночных данных, так как ставки аренды по ним ниже рыночных значений.

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

Существенные условия Долгосрочного договора аренды

В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, на дату оценки на часть помещений заключены Долгосрочные договоры аренды №ПП-27/06-2024 от 27.06.2024 г. сроком до 31.07.2029 г. и Договор аренды №2550525 от 06.06.2025 г. сроком до 03.06.2030 г. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.11)**.**

Исполнитель проанализировал возможность и условия долгосрочных договоров аренды на возможность их досрочного расторжения.

- Согласно п. 12.3 Арендодатель в праве расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке в случае:

- Арендатор использует помещения не по назначению;
- Ухудшения состояния Помещений, в результате которого невозможно осуществлять нормальную эксплуатацию Помещений в соответствии с их назначением, указанным в п. 5.1. настоящего Договора, и (или) необходимо проведение ремонтных работ восстановительного характера с целью приведения Помещений в первоначальное состояние;
- Проведения Арендатором в Помещениях работ, требующих получения предварительного письменного согласия Арендодателя, без получения такого согласия в порядке, указанном в статье 8 настоящего Договора;
- Нарушения Арендатором срока осуществления платежей, предусмотренных настоящим Договором (в том числе, но, не ограничиваясь указанным: Арендной Платы и/или любой из ее частей, и/или внесения Обеспечительного Платежа в соответствии с п. 9.10. настоящего Договора, и/или восполнения суммы Обеспечительного Платежа в соответствии с условиями настоящего Договора, и/или его увеличения в соответствии с настоящим Договором и пр.), на срок более чем 10 (десять) рабочих дней и/или неоднократного нарушения любого из сроков более чем на 5 (пять) рабочих дней в течение 1 (одного) года Срока Аренды;
- Нарушения Арендатором пп. 7.6. — 7.12. настоящего Договора;
- Если в отношении Арендатора будет принят судебный акт, вступивший в законную силу, о признании Арендатора банкротом и открыто конкурсное производство или в установленном законодательством порядке принято решение о его ликвидации;
- Принятия уполномоченными органами Арендатора решения о ликвидации Арендатора или в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

- Стороны имеют право без применения для каждой из Сторон штрафных санкций немотивированно в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) путем направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от настоящего Договора не менее, чем за 6 (шесть) календарных месяцев до даты предполагаемого расторжения.

На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим долгосрочным договорам аренды объекта оценки соответствуют среднерыночному значению для данного класса объекта (Таблица 5.11, Таблица 5.14).

Согласно рекомендациям АРБ[24] при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете:

- должна быть проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок, не соответствующих рыночным условиям, должно быть обосновано Оценщиком в Отчете.

На основании произведенного анализа Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, по действующим договорам аренды, рыночным данным:

- Арендная ставка по действующему Долгосрочному договору аренды №ПП-27/06-2024 от 27.06.2024 г. составляет 32 000 руб./кв. м/год без учета НДС (базовая арендная плата) 35 046 руб./кв. м/год (с учетом 1-ой индексации 01.08.2025 г.), а также эксплуатационные расходы в размере 6 000 руб./кв. м/год без учета НДС (базовая ставка возмещения эксплуатационных расходов) 6 571 руб./кв. м/год без учета НДС (с учетом 1-ой индексации 01.08.2025 г.), коммунальные платежи компенсируются дополнительно по факту потребления. Также, Арендатору предоставляется 30 машино-мест в подземном паркинге по ставке 240 000 руб./год (без НДС) за 1 машино-место (базовая арендная плата) 262 848 руб./год (с учетом 1-ой индексации 01.08.2025 г.). Исполнитель проанализировал финансовые условия долгосрочного договора аренды, а также условия досрочного расторжения договора. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды соответствуют среднерыночным значениям для данного класса объекта (Таблица 5.11, Таблица 5.14, Таблица 5.17), поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом действующего долгосрочного договора аренды.
- Арендная ставка по действующему Долгосрочному договору аренды №2550525 от 06.06.2025 г. составляет 29 000 руб./кв. м/год без учета НДС (базовая арендная плата), а также эксплуатационные расходы в размере 7 000 руб./кв. м/год без учета НДС (базовая ставка возмещения эксплуатационных расходов), коммунальные платежи компенсируются дополнительно по факту потребления. Также, Арендатору предоставляется 20 машино-мест в подземном паркинге по ставке 240 000 руб./год (без НДС) за 1 машино-место (базовая арендная плата). Исполнитель проанализировал финансовые условия долгосрочного договора аренды, а также условия досрочного расторжения договора. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды соответствуют среднерыночным значениям для данного класса объекта (Таблица 5.11, Таблица 5.14, Таблица 5.17), поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом действующего долгосрочного договора аренды.
- Арендные ставки по краткосрочным договорам аренды находятся в диапазоне от 9 832,22 до 38 988,96 руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенная арендная ставка по всем помещениям, по которым заключены краткосрочные договоры аренды, – 18 114,33 руб./кв. м/год без НДС) с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей, для всех коммерческих помещений без дератизации помещений по функциональному назначению (офисные, торговые и иные помещения, машино-места в подземном паркинге). Поскольку отсутствует возможность проанализировать величины арендных ставок по договорам аренды в зависимости от функционального назначения помещений, на соответствие их среднерыночным значениям[25], определение справедливой стоимости производилось на

[24] Ассоциации российских банков, http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html

[25] Анализ рынка объекта оценки приведен в Разделе 5 Отчета, табл. 5.15-5.18, 5.23.

основании рыночных данных для помещений, по которым заключены краткосрочные договоры аренды.

- Также в аренду по краткосрочным договорам аренды дополнительно сдается 54 машино-места в подземном паркинге. Часть ставок предоставлена Заказчиком и находится в диапазоне от 100 000 до 240 000 руб./год за 1 машино-место без учета НДС. Часть машино-мест сдается совместно с офисными помещениями, ставка по данным парковочным местам включена в базовую арендную ставку офисных помещений. В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода от парковки определялась на основании рыночных данных, поскольку отсутствует возможность проанализировать все величины арендных ставок по договорам аренды на соответствие рыночным данным.

На основании анализа рынка офисной недвижимости класса А по итогам I полугодия 2025 г.:

- По данным NF GROUP[26] с начала 2025 года средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах выросли: в классе А на 14,1% – до 31 272 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В на 6,5% – до 22 766 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). Причина роста ставок показателей остается прежней: активный спрос на офисную недвижимость, вымывание более бюджетного предложения, а также рост ставок в отдельных офисных проектах и деловых районах.
- По данным Nikoliers[27] средневзвешенные арендные ставки за 6 месяцев 2025 года выросли до 37,4 тыс. руб./кв. м/год (+6%) для класса A/Prime и до 25,3 тыс. руб./кв. м/год (+2%) для класса B+/-. При этом внутри ТТК ставки в классе A/Prime растут опережающими темпами из-за изменения структуры предложения. Частные инвесторы активно выводят на рынок блоки по ставкам на 82% выше среднерыночных.
- По данным CORE.XP[28] по итогам I полугодия средняя базовая ставка аренды (без НДС и OPEX) офисов класса Prime и A находится в диапазоне 46 200-63 300 руб. за кв. м/год, класса B+ в диапазоне 31 600-42 300 руб. за кв. м/год.
- По данным IBC[29] по итогам I полугодия 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по таким объектам в пределах ТТК составила 52,3 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX, в то время как за пределами ТТК – 25,0 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX, что более чем в 2 раза ниже. За счет того, что 80% вакантного предложения в аренду составляют офисы за пределами ТТК, средневзвешенная ставка аренды по классу А в целом по Москве зафиксировалась на уровне 30,5 тыс. руб./кв. м в год.
- На основании анализа рынка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что средняя величина аренной ставки офисных помещений на основании фактических цен предложений в районе расположения Объекта оценки составила 40,7 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС, диапазон от 26,7 до 52,2 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (что составляет 33,9 тыс. руб./кв. м/год без НДС в диапазоне от 22,2 до 43,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.20).

Таким образом, на основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим долгосрочным договорам аренды на уровне 33 106 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднерыночным значениям для данного класса, определение справедливой стоимости производилась с учетом действующего долгосрочного договора аренды.

Средневзвешенная арендная ставка по действующим краткосрочным договорам аренды на уровне 19 600,68 руб./кв. м/год без НДС с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей, не соответствует среднерыночным значениям (ниже рынка), определение справедливой стоимости для данных помещений производилось на основании рыночных данных.

[26] https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025

[27] https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost

[28] https://core-xp.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-ii-kv-2025

[29] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-ofisnaya-nedvizhimost

Таблица 3.11. Реестр арендаторов оцениваемых помещений по состоянию на дату оценки

Этаж	Площадь, кв. м (БТИ)/ машино-места, шт.	Годовая сумма аренды с учетом коммунальных платежей, руб., без НДС	Годовая арендная плата, руб./кв. м без НДС с учетом ЭР	Примечание
Этаж 11 (Долгосрочный договор аренды)	1 569,13	75 098 959,20	41 618	Арендная плата включает в себя плату за эксплуатационные расходы. С 01.08.2025 г. Предусмотрена ежегодная индексация Базовой арендной платы, платы за эксплуатационные расходы и машиноместа в соответствие с данными ИПЦ установленными на предшествующий год.
Машиноместа (Долгосрочный договор аренды)	30	7 885 440,00	262 848	
Этаж 2 (Долгосрочный договор аренды)	1 009,80	41 805 720,00	36 000	Арендная плата включает в себя плату за эксплуатационные расходы. С 04.06.2026 г. Предусмотрена ежегодная индексация Базовой арендной платы, платы за эксплуатационные расходы и машиноместа в соответствие с данными ИПЦ установленными на предшествующий год.
Машиноместа (Долгосрочный договор аренды)	20	4 800 000,00	240 000	
Подземный 3, подземный 1, этаж 1, антресоль 1, этаж 2, антресоль 2, этаж 10, этаж 11, технический этаж, крыша (Краткосрочные договора аренды)	1 070,90	15 635 373,42	14 600,22 (от 10 000 до 38 988,86)	Арендная плата включает в себя плату за коммунальные услуги (энергоснабжение, теплоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, транспортировка и очистка сточных вод), потребленные в Помещениях, эксплуатационные услуги (услуги по техническому обслуживанию и эксплуатации инженерных систем и мест общего пользования в Здании), налоги, сборы и иные обязательные платежи, предусмотренные законодательством РФ в связи с использованием Помещений
Машиноместа включенные в ставку на помещения по краткосрочным договорам	3	-	-	
Машиноместа оплачиваемые отдельно	51	7 560 000,00	105 000	Машиноместа оплачиваемые отдельно
Итого	**3 649,83/104**	**152 785 492,62**		**Итого**

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Таблица 3.12. Перечень вакантных площадей БЦ "Principal Plaza" по состоянию на август 2025 г.

Наименование	Этаж	Площадь по БТИ, кв. м
Площадь банка	1, 1а	1 098,3
10 этаж	10	1 581,4
Фок	1,1а,2,2а	2 031,2
Помещение ресторана на 1 этаже	1, 1а	283,6
комнаты 1-15, 15а, 16-18, 20, 22, 22а	технический этаж	232,6
комната 47	этаж 11	6,6
Итого		**5 233,7**
Парковка		46,0

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

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 объекты, входящие в состав объекта анализа, достаточно широко представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, все анализируемые объекты являются неспециализированными.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — земельные участки и здания (нежилые помещения). Оцениваемые помещения участвует в операционной деятельности, соответственно, оцениваемые помещения могут быть отнесено к классу операционных активов.

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

Для земельных участков, как правило, характерен неопределенный срок службы, и если в конце срока аренды не предполагается передача права собственности арендатору, то он обычно не принимает на себя существенной доли всех сопутствующих владению рисков и выгод, и в этом случае аренда земли классифицируется как операционная аренда.

Поскольку в конце срока аренды земельного участка не предполагается передача права собственности арендатору, то аренда оцениваемого земельного участка классифицируется как операционная аренда.

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.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются земельный участок и нежилые помещения, сооружения в бизнес-центре "Principal Plaza".

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.

Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения, представлено в таблице 3.13.

Таблица 3.13. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А
Площадь, кв. м	32 434,3
Год постройки/реконструкции	2009
Хронологический возраст	16
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	44
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	84
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	80
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**64**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки частично эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено здание с оцениваемыми помещениями, подведены все центральные коммуникации.

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 20.08.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 04.09.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.14. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	20.08.2025 г.
Представитель Исполнителя	Шумилин Д. В.
Представитель Заказчика	Ситникова В. А.
Текущее использование объекта оценки	Нежилые помещения (часть здания) в БЦ Principal Plaza класса А
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки – в приложении 6.
	Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[30] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[31] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt, средний срок экспозиции административных (офисных) помещений и зданий составляет порядка 6-24 мес.[32], торговых и развлекательных зданий и помещений — 6-16 мес.[32], общественного питания (зданий и помещений кафе, столовых, ресторанов) — 5-14 мес.[32]; срок экспозиции земельных участков населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений) составляет порядка 3-9 мес.[33]

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объектов оценки, Исполнитель принял срок реализации равным 8 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке нежилых офисных помещений г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

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

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

[32] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3864-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda

[33] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-goda

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Исполнитель пришел к выводу о том, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого земельного участка, на котором расположено здание с оцениваемыми помещениями, является его текущее использование; наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений также является их текущее использование, в качестве помещений офисно-торгового назначения

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

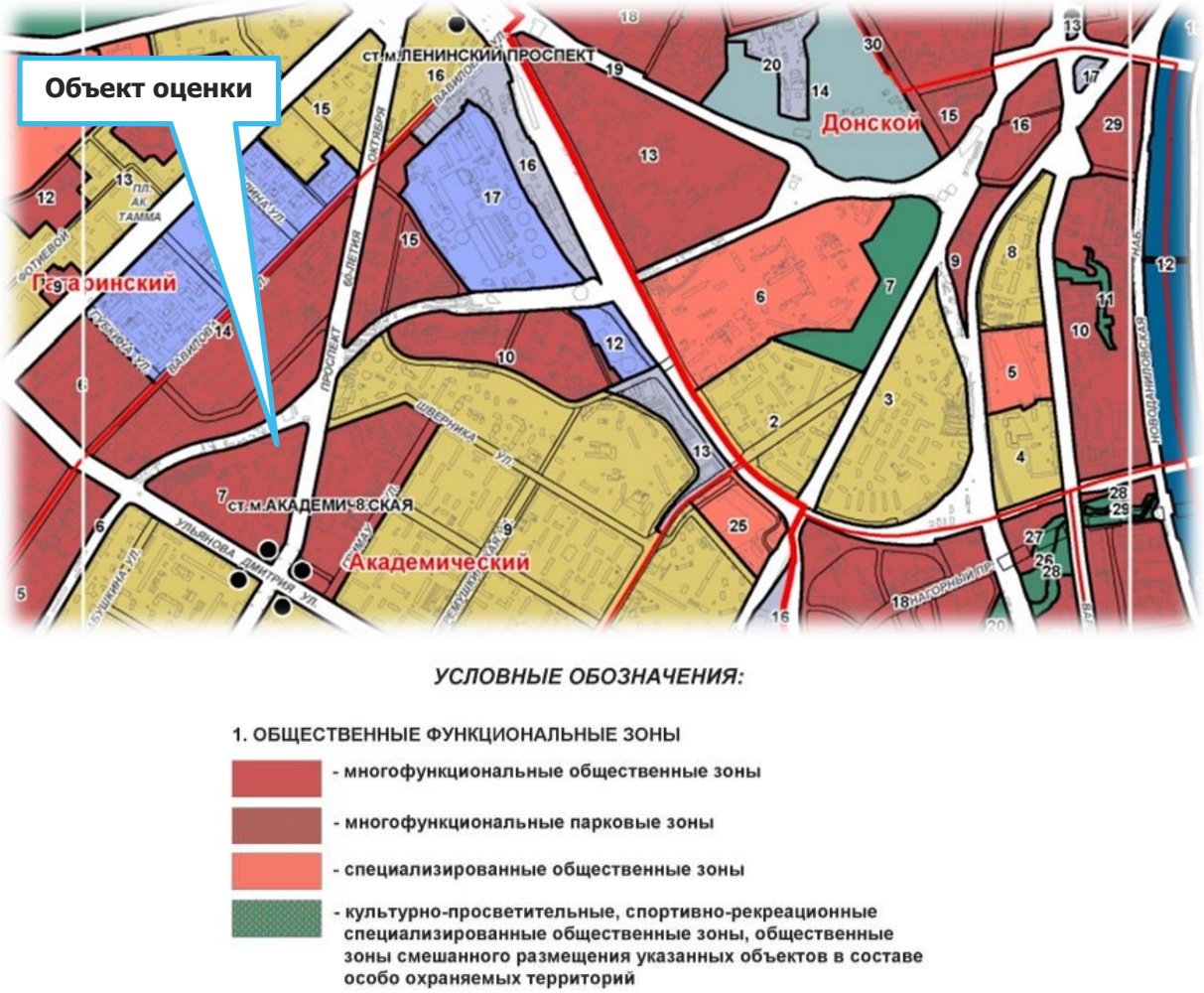
- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей редакции).

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) 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 использования земельных участков). 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 рассматриваемого участка отнесена к многофункциональной общественной зоне. Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Москвы приведено на рисунке ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1). Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к выводу, что возможным вариантом использования земельного участка является его использование для эксплуатации офисного здания. Остальные критерии анализа наиболее эффективного использования далее не рассматриваются
Физическая возможность	Рельеф участков ровный, Форма участка правильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения коммерческих объектов
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок расположен в ЮЗАО г. Москвы, в общественно-деловом районе с развитой инфраструктурой. Расположение на первой линии домов проспекта 60-летия Октября и непосредственная близость к остановкам общественного транспорта позволяют генерировать максимальный покупательский поток. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения коммерческих объектов
Вывод	**Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение коммерческих объектов**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Москвы



Источник: https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_2.pdf

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования права аренды 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 данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии здания, в котором расположены оцениваемые помещения. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает 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 класса А, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемых помещений в качестве нежилых помещений - офисного назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений является их текущее использование в качестве помещений офисного назначения.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

При составлении основных макроэкономических показателей были проанализированы:

- Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, Минэкономразвития России (www.economy.gov.ru)
- Макроэкономический опрос Банка России, проведенный в период 11-15 июля 2025 г. (www.cbr.ru)
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (НИУ ВШЭ) на 2025–2031 гг. (www.dcenter.hse.ru)
- Макроэкономический прогноз на 2025–2027 гг. Евразийского банка развития от июня 2025 г. (www.eabr.org)
- Бюджет и экономические перспективы: 2025–2035 гг. (The Budget and Economic Outlook: 2025 to 2035, www.cbo.gov)
- Бюллетень МВФ "Перспективы развития мировой экономики", апрель 2025 г. (World Economic Outlook Database, April 2025, www.imf.org)
- Данные аналитиков инвестиционных компаний, консолидируемых системой Bloomberg.

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

			<<Факт	Прогноз >>					
Показатели	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста реального ВВП	(1,4)%	4,1%	4,3%	1,7%	1,5%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%
Ключевая ставка (среднегодовая)	10,5%	10,0%	17,5%	19,3%	14,0%	10,1%	8,2%	8,0%	8,0%
Индекс потребительских цен в РФ (среднегодовой)	13,8%	5,9%	8,4%	8,8%	5,6%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
Индекс потребительских цен в США (среднегодовой)	8,0%	4,1%	2,9%	2,7%	2,6%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%
Индекс цен производителей в РФ (среднегодовой)	11,4%	4,0%	12,1%	6,6%	5,4%	5,0%	4,3%	4,3%	4,0%
Темп прироста номинальной заработной платы	14,2%	14,6%	18,3%	14,2%	9,9%	7,8%	7,3%	7,3%	7,3%
Среднегодовой обменный курс, рубль/доллар США	68,4	85,8	92,7	91,9	101,0	106,9	108,8	110,7	112,6
Среднегодовой обменный курс, рубль/евро	72,2	92,9	100,3	101,3	115,5	124,1	126,3	128,5	130,7
Индекс тарифов на электроэнергию	3,8%/9,0%*	0,0%	9,1%	11,6%	9,8%	6,3%	4,2%	4,2%	4,0%
Индекс цен на газ	5,0%/8,5%*	0,0%	11,2%	10,3%	10,6%	9,0%	7,0%	7,0%	4,0%
Индекс тарифов на грузовые перевозки	14,7%	19,7%	13,5%	4,9%	5,6%	4,9%	4,7%	4,7%	4,0%

** с 1 июля / с 1 декабря*

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

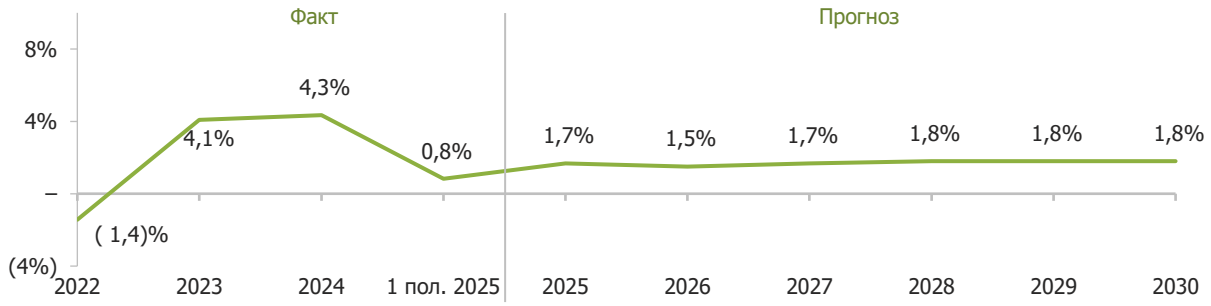
5.1.1. Реальный ВВП: фактическая динамика и прогноз

По итогам 2023 г., по данным Росстата, был зафиксирован экономический рост в размере 4,1% по сравнению с годом ранее когда наблюдался экономический спад (темп снижения ВВП в 2022 г. составил 1,4%). В период с июля 2023 г. по ноябрь 2024 г. ключевая ставка ЦБ РФ выросла на 13,5 п.п. Предполагалось, что ужесточение монетарной политики приведет к заметному снижению темпов роста, однако значительный бюджетный импульс, высокая инвестиционная активность и сохранение потребительского спроса позволили нивелировать этот фактор и уверенный рост экономики продолжился в 2024 г. По итогам 2024 г. ВВП увеличился в реальном выражении на 4,3%.

По итогам 1 кв. 2025 года рост замедлился на фоне сохранения жестких денежно-кредитных условий, способствовавших снижению потребления и усилению сберегательных настроений. Сдерживающее влияние далее будет оказывать также снижение экспортных поступлений на фоне более низкого уровня мировых цен на важнейшие позиции российского экспорта по сравнению с предыдущими годами. Дополнительное давление оказывает сохранение или ужесточение санкционных ограничений.

Прогноз темпов прироста ВВП основывается на среднем значении по прогнозам аналитических агентств: в 2025-2028 гг. темп роста экономики замедлится до 1,5-1,8%. При этом в долгосрочном периоде темпы прироста ВВП РФ не превысят 1,8%.

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 и 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.

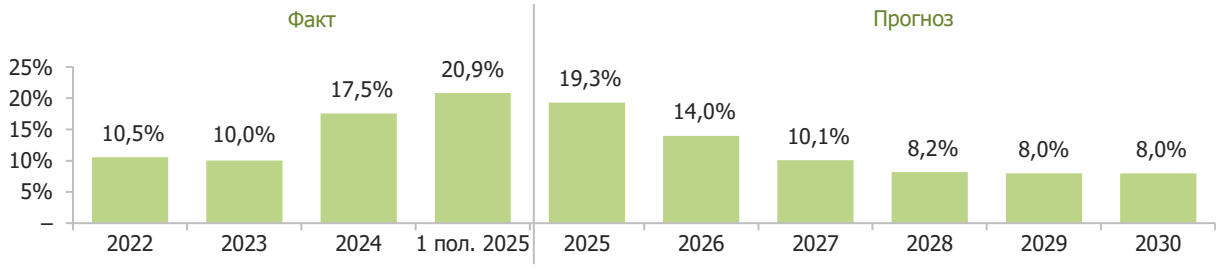
В течение 2024 г. Банк России последовательно повышал ключевую ставку с 16% до 21% в ответ на изменение макроэкономических показателей, в частности, на рост инфляции и инфляционных ожиданий, а также высокие темпы кредитования.

На заседании 6 июня 2025 г. Банк России снизил ставку до 20%. Это первое небольшое снижение ключевой ставки с сентября 2022 г. было обусловлено рядом факторов: замедлением инфляции и ослаблением инфляционных ожиданий, снижением темпов экономического роста. Позже 28.07.2025 г. Центробанк вновь понизил ставку до 18%. Ожидается, что к концу года ставка составит 16%.

В отношении прогнозов большинство аналитиков сходятся во мнении, что Банк России в 2025 г. продолжит цикл смягчения ДКП, снижая ключевую ставку, в целях поддержания экономической активности.

Средняя оценка ключевой ставки на 2025 г. составляет около 19,3% годовых, на 2026 г. – 14,0% годовых, а с 2027 г. прогнозируется снижение среднегодового значения ключевой ставки с 10,1% до уровня 8,0% к 2029 г.

Рисунок 5.2. Ключевая ставка Банка России, %



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.3. Инфляционные ожидания

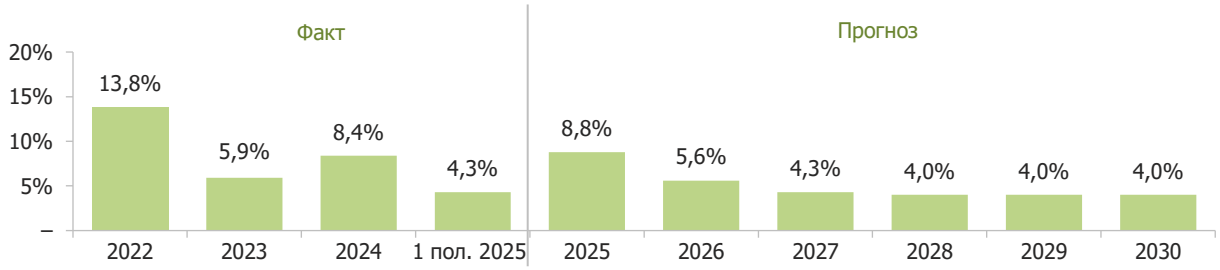
По официальным данным Росстата инфляция по итогам 2024 г. составила 8,4%, что более чем в два раза превышает цель по инфляции. Признаков замедления инфляции по состоянию на конец 2024 г. не наблюдалось, а наоборот, темпы роста цен в конце 2024 г. ускорились на фоне резкого ослабления рубля.

До июня 2025 г. ЦБ РФ сохранял жесткую риторику в отношении проводимой денежно-кредитной политики (ДКП) на фоне высоких проинфляционных рисков: ожидания повышения цен на продовольственную продукцию, дефицита рабочей силы и ускоренной индексации тарифов ЖКХ. Полугодовая инфляция за 6 мес. 2025 г. составила 4,3%. При этом длительный период сохранения жестких денежно-кредитных условий проявляется в виде начавшегося замедления текущей квартальной инфляции по сравнению с концом 2024 г.

Во второй половине 2025 г. аналитики прогнозируют дальнейшее замедление темпов роста цен. Однако, сохранение высоких инфляционных ожиданий, превышение фактических значений инфляции над таргетом, запланированная индексация тарифов ЖКХ, прогнозируемое ослабление курса, будут осложнять процесс дезинфляции.

Прогноз годовых темпов прироста ИПЦ, согласно актуальным публикациям, варьируется в диапазоне 7,5–9,3% на 2025 г., 5,4–6,0% на 2026 г. и 4,0–4,6% на 2027 г. С 2028 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4%, 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

Ключевым событием на российском валютном рынке стало введение санкций против биржевой инфраструктуры в середине 2024 г., в результате чего организованные торги долларом США и евро прекратились. Официальные курсы этих 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. Среднегодовое значение обменного курса за 2024 г. составило 92,66 рублей за доллар.

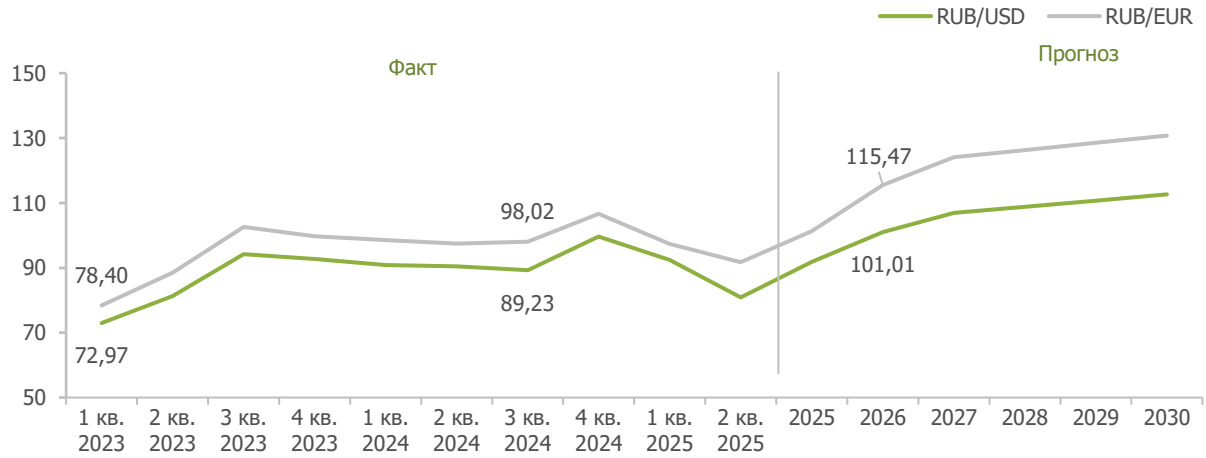
С начала 2025 г. начался устойчивый процесс укрепления рубля, несмотря на сохраняющуюся волатильность. В мае-июне 2025 г. укрепление рубля продолжилось и по состоянию на 30.06.2025 г. курс составил 78,47 рублей за доллар, показав снижение более чем на 20% с начала года. Укреплению рубля способствовали сразу несколько факторов: снижение спроса на импорт в условиях санкций и высоких кредитных ставок, значительное превышение объемов предложения на

внутреннем валютном рынке, а также рост интереса нерезидентов к рублевым активам на фоне начала переговорного процесса между Россией и Украиной.

Снижение цен на нефть и объемов российского экспорта создает риски для повышенной волатильности обменного курса и формирует условия для его ослабления: по прогнозам среднегодовой курс в 2025 г. может составить 91,7 рублей за доллар, а в 2026-2027 гг. – 101,0 и 106,9 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 России по итогам I полугодия 2025 г.[34]

5.2.1. Основные положения

В 2025 году рынок инвестиций в недвижимость вступил в фазу закономерной коррекции после рекордного 2024 года. Высокая стоимость заемного капитала, ограниченное предложение качественных активов и адаптация участников рынка к новым экономическим реалиям формируют текущую структуру спроса.

Инвестиции в недвижимость в первом полугодии 2025 г. продолжили сокращаться во всех сегментах коммерческой недвижимости. Исключением стал офисный сегмент, в котором значительный объем пришелся на обратный выкуп части портфеля бизнес-центров.

Влияние высокой ключевой ставки на инвестиционную активность остается определяющим, несмотря на начало цикла снижения ставки регулятором. Возможность привлечения заемного финансирования по-прежнему ограничена, что сдерживает активность профильных инвесторов. Непрофильные игроки с собственным капиталом воздерживаются от сделок из-за более консервативного поведения в период неопределенности.

В I полугодии 2025 г. зафиксированы 154 инвестиционные сделки, в т. ч. 82 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 72 — покупки земельных участков под девелопмент и производства.

По итогам I полугодия 2025 г. доля инвестиций в классические сегменты составила 70%. В I кв. 2025 г. наблюдался небольшой рост инвестиций в классические сегменты по сравнению с 2024 г., в

[34] https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/; https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/; https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025; https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/973/pnepw68cdk9rh00we8ejeh8r5q00siaj/IBC-Real-Estate_Q2-2025_Investment_Russia.pdf

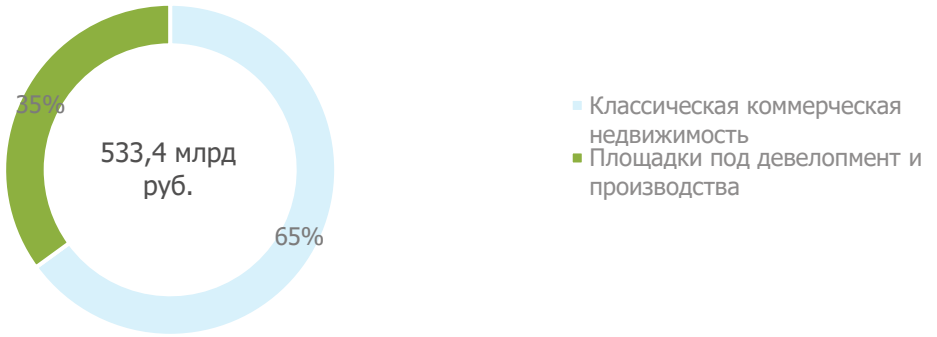
то время как во II кв. соотношение вернулось к значениям прошлого года. Чуть больше трети всех инвестиций заняли вложения в площадки под девелопмент.

На площадки под девелопмент пришлось 34% объема инвестиций во II кв. 2025 г., или 61 млрд руб., что на 29% меньше, чем за аналогичный период 2024 г.

С точки зрения планируемых для строительства сегментов в структуре сделок площадок под девелопмент лидируют площадки для строительства жилой недвижимости – 53% всех сделок. На втором месте – площадки под строительство МФК с жилой и общественно-деловой составляющей.

Четверть суммы (25,4%) формируют портфельные сделки (135,6 млрд руб.). Доля портфельных сделок с земельными участками по итогу I полугодия 2025 г. составляет 22%.

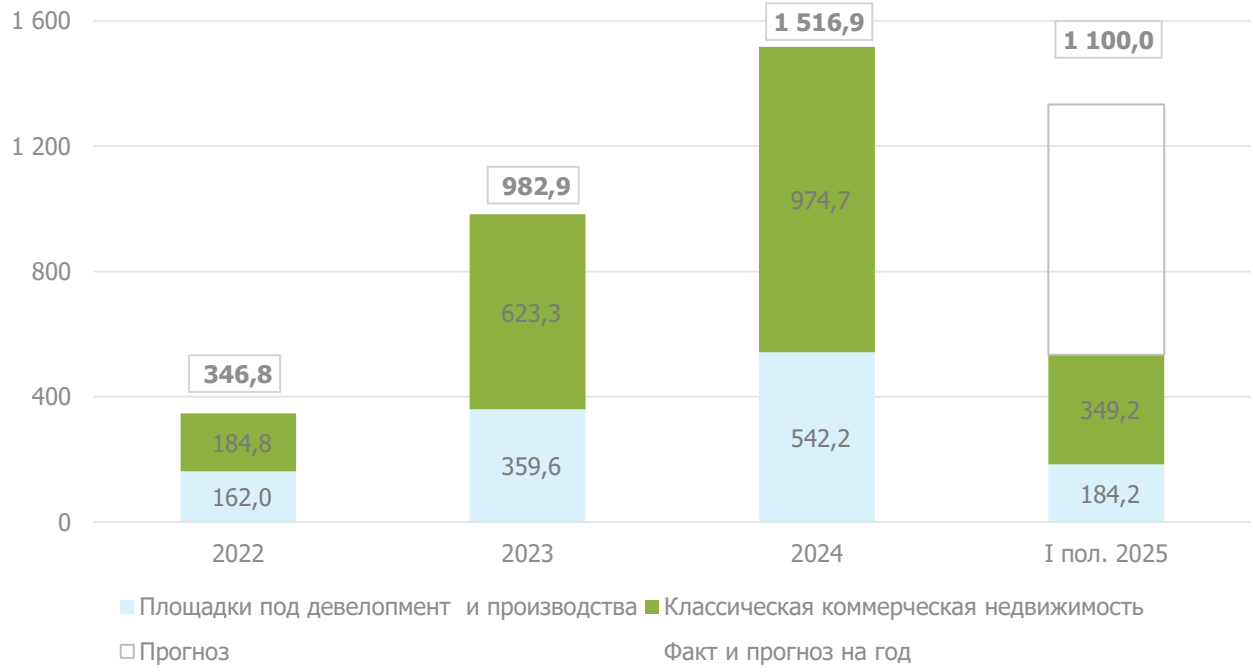
Рисунок 5.5. Общая сумма инвестиций в России по итогам I полугодия 2025 г.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г. — 1,1 трлн руб.

Рисунок 5.6. Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В I полугодии 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 349,2 млрд руб., превысив годовой объем 2022 г. целиком.

Таблица 5.2. основные индикаторы рынка

Показатель	2022	2023	2024	I полугодие 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций[35], млрд руб.	184,8	623,3	974,2	349,2	550-600
Ставки капитализации в Москве, "прайм", %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, "прайм", %					
Офисная недвижимость	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

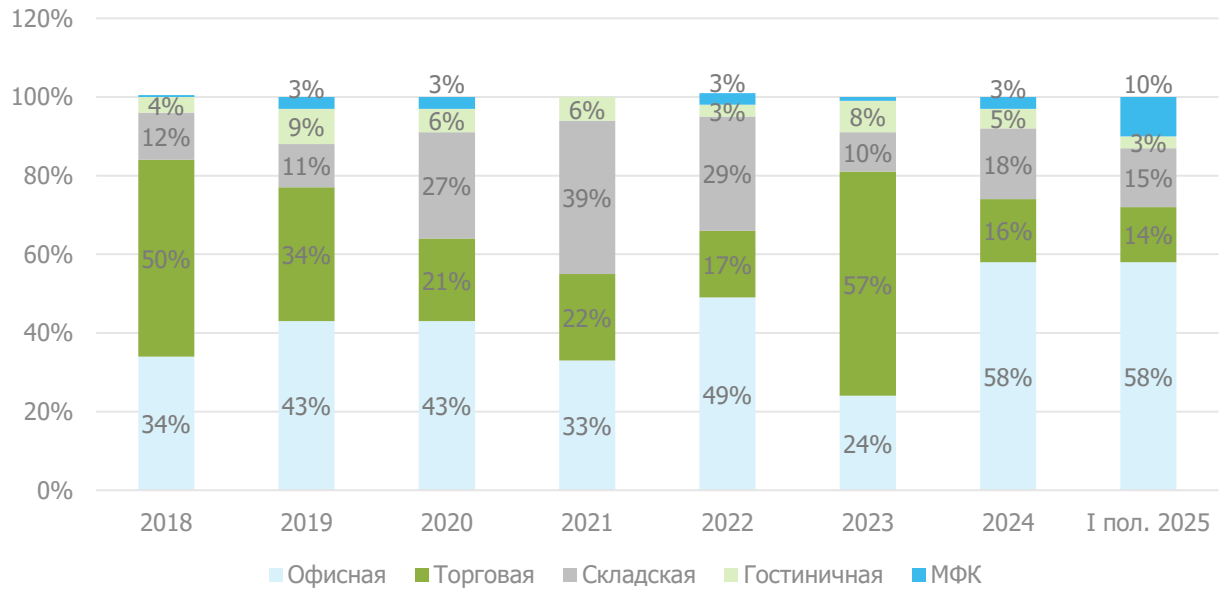
Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

По итогам I полугодия 2025 г. доля сделок с участием иностранного капитала составила менее 1% – была закрыта всего одна сделка: покупка бизнес-центра "Кадашевская слобода" турецкой компанией Ziraat Bank. В то же время российские инвесторы выкупили 3 иностранных актива на общую сумму около 20 млрд руб., что составило около 6% общего объема инвестиций. В следующие несколько лет ожидается сохранение подобного тренда: иностранные компании и фонды по-прежнему настороженно относятся к выходу на российские рынки. По мере спада геополитической напряженности ожидается значительное увеличение доли иностранного капитала в общем объеме инвестиций в недвижимость РФ.

Во 2 квартале прошли сделки по выкупу активов у иностранных собственников: портфельная сделка с аутлетами Пулково и Белая дача (активы Hines) и складской комплекс Ghelamco в Дмитрове. Доля сделок с участием иностранных собственников (по капиталу продавца) составила 7,4% за I полугодие 2025 г.

Доля сделок с коммерческой недвижимостью, приобретаемой под редевелопмент, достигла минимума за последние 8 лет и составила 1,9% от суммы инвестиций. В среднем с 2018 по 2024 г. показатель находился на уровне 9,3%.

Рисунок 5.7. Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

[35] объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Офисная недвижимость

Офисы остались самым популярным сегментом – 58% от общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость (56% в 1 пол. 2024 г.). Общий объем вложений в офисную недвижимость составил 138 млрд руб. за I полугодие 2025 г. Несмотря на высокую ключевую ставку, спрос на качественные офисы сохраняется – в том числе благодаря ограниченному предложению офисов для собственного размещения в рынке и низкой доле вакантных помещений, а также интересу инвесторов к недвижимости с прогнозируемым арендным доходом и потенциалом роста стоимости.

Крупнейшими сделками за январь-июнь 2025 г. стали приобретение Т-Банком здания Центрального телеграфа (35–42 млрд руб.), покупка Лукойлом бизнес-центра AFI2B (23-27 млрд. руб.), а также покупка части бизнес-центра "Легион I" структурами Wildberries и ГК Russ (13-17 млрд руб.). Большая часть инвестиций в данном сегменте пришлась на покупки конечными пользователями.

Торговая недвижимость

Торговая и складская недвижимость за счет сделок II квартала 2025 г. нарастили долю в общей структуре (до 14 и 15% соответственно) по сравнению с показателями I квартала, когда она составляла по 6%.

Объем вложений в торговую недвижимость составил 48 млрд руб., на 8% ниже показателя I пол. 2024 г. Динамика отражает сохраняющийся консервативный подход инвесторов к торговой недвижимости на фоне изменений в потребительском поведении и роста онлайн-торговли.

Крупнейшими сделками в сегменте торговой недвижимости стали приобретения ТЦ "Времена года" (Москва, GBA 64,5 тыс. кв. м), аутлетов Пулково (Санкт-Петербург, GBA 35 тыс. кв. м) и Белая дача (Москва, GBA 37,2 тыс. кв. м).

Остальной объем сформирован сделками с чеком 1,5–2,5 млрд руб. Инвесторы отдают предпочтение районным высокодоходным объектам, преимущественно в непосредственной близости к метро.

Во второй половине года ожидается сохранение интереса к сегменту, в фокусе инвесторов – региональные торговые объекты. Кроме того, ряд уникальных, в том числе портфельных, сделок способен существенно увеличить годовой объем вложений в сегмент.

Складская недвижимость

Общий объем инвестиций в сегменте складской недвижимости достиг показателя в 49 млрд руб., на 42% ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года. Снижение объясняется ограниченным предложением качественных объектов, отвечающих требованиям крупных инвесторов и обеспечивающих стабильный доход. Кроме того, в условиях высокой ключевой ставки и ужесточения условий кредитования девелоперы и инвесторы отложили ряд проектов и сделок в ожидании более благоприятной макрофинансовой среды. Сегмент сохраняет долгосрочный потенциал, однако на текущем этапе характеризуется дефицитом ликвидных предложений и умеренной покупательской активностью.

За 6 месяцев доля инвестиционных сделок в структуре покупателей складов составила 94%, а покупки под собственные нужды — 6%. Рост стоимости заемного финансирования и изменение конъюнктуры рынка способствуют тому, что многие покупатели — конечные пользователи заняли выжидательную позицию.

В складском сегменте ключевыми сделками периода стали покупки складских комплексов Ghelamco в Дмитрове (GBA 243 тыс. кв. м) и "Вешки Озон" (GBA 77,4 тыс. кв. м).

Жилая недвижимость

Жилая недвижимость по-прежнему входит в тройку лидеров в структуре вложений, однако инвестиции в сегмент сократились более чем в 2 раза по сравнению аналогичным периодом прошлого года. Это связано с завершением программ льготного кредитования, снижением темпов продаж и ростом кредитной нагрузки девелоперов. По итогам I полугодия 2025 года показатель составил 70 млрд руб.

Происходит изменение структуры рынка: если еще 2-3 года назад основным активом для застройщиков были земельные участки без РНС, то в настоящее время наиболее распространенными и ликвидным продуктом для девелоперов выступают площадки с уже согласованной исходно-

разрешительной документацией, а также проекты с уже строящимися жилыми комплексами, в т.ч. в качестве соинвестора.

Продолжается и оптимизация земельных банков крупных девелоперов. Ярким примером является компания Sminex. Застройщик в конце прошлого года купил компанию Ingrad, после чего приступил к перепродаже активов, не отвечающих стратегии развития компании. Так, за первую половину 2025 года уже реализовано 5 площадок в Москве и Подмосковье. Новыми собственниками выступают в основном региональные игроки, для которых покупка является возможностью выхода на рынок столицы.

Гостиничная недвижимость

По итогам I полугодия 2025 года объем инвестиций в гостиничную недвижимость составил 15 млрд руб. (+27% г/г) или 5% от совокупного объема вложений в недвижимость.

Основной фокус инвесторов направлен не на приобретение готовых объектов, а девелопмент новых гостиничных проектов в рамках государственных программ поддержки. По итогам программы льготного кредитования в рамках Постановления Правительства РФ №141 было одобрено 170 проектов строительства гостиниц 3–5 звезд с общим номерным фондом около 31,6 тыс. номеров в 51 регионе, ввод в эксплуатацию которых запланирован до 2030 года.

В структуре сделок преобладают 3 типа активов: гостиницы на юге России, классические городские отели (Ibis на Лиговском) и загородные комплексы выходного дня с развитой инфраструктурой для отдыха (LesArt Resort). Наряду с действующими отелями инвесторы также приобретали земельные участки под строительство, а также санатории под реконцепцию (Azimut Парк Отель Прометей Небуг).

Таблица 5.3. Крупнейшие инвестиционные сделки по итогам I полугодия 2025 г.

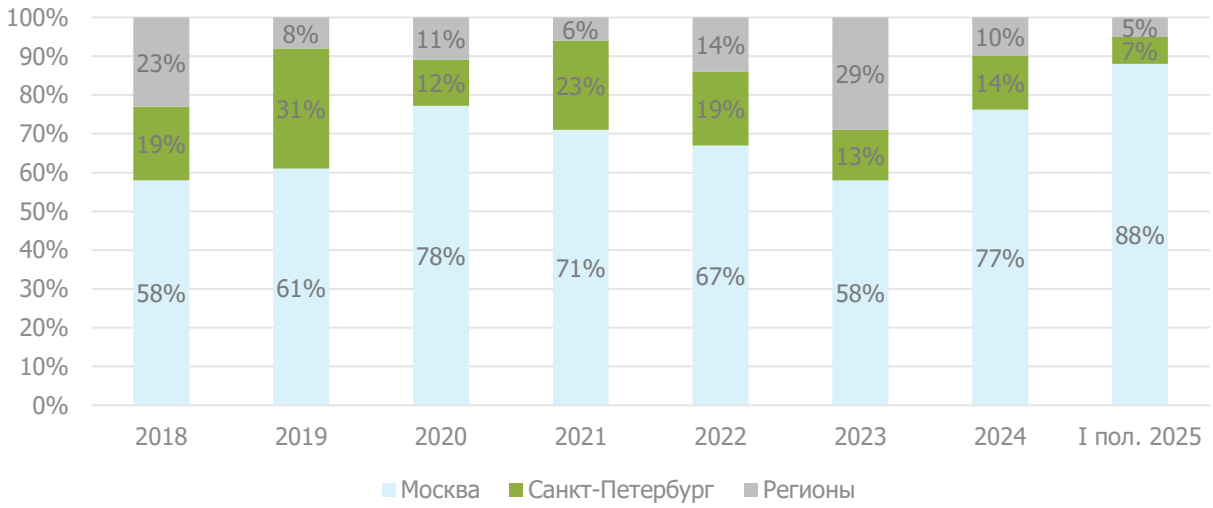
Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Профиль	Стоимость, руб.
Здание Центрального телеграфа	Офисная	Москва	Т-Банк	Конечные пользователи	35–42 млрд
БЦ AFI2B	Офисная	Москва	Лукойл	Конечные пользователи	24–26 млрд
Времена года	Торговая	Москва	ГК Киевская площадь	Девелоперы	14–18 млрд
БЦ Легион I	Офисная	Москва	Wildberries и ГК Russ	Конечные пользователи	13–17 млрд
Бизнес-парк Арма	Офисная	Москва	Станислав Карабут	Инвесткомпании/частные инвесторы	14–16 млрд
Новое Пушкино и Белый Град	Площадки под девелопмент	Москва	Вектор	Девелоперы	13–15 млрд
Проект Injoy	Площадки под девелопмент	Москва	Талан	Девелоперы	10–12 млрд

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре вложений в недвижимость заняли конечные пользователи: их доля выросла до 43% против 27% годом ранее. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 15% против 30% годом ранее. На девелоперов пришлось 34% против 37% в прошлом году. Выросла доля инвестиций в ЗПИФН – с 4 до 7% по итогам I пол. 2025 г.

По итогам I полугодия 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 88%. По оценкам аналитиков к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 70–80% от всего объема сделок.

Рисунок 5.8. Структура сделок по географическому признаку

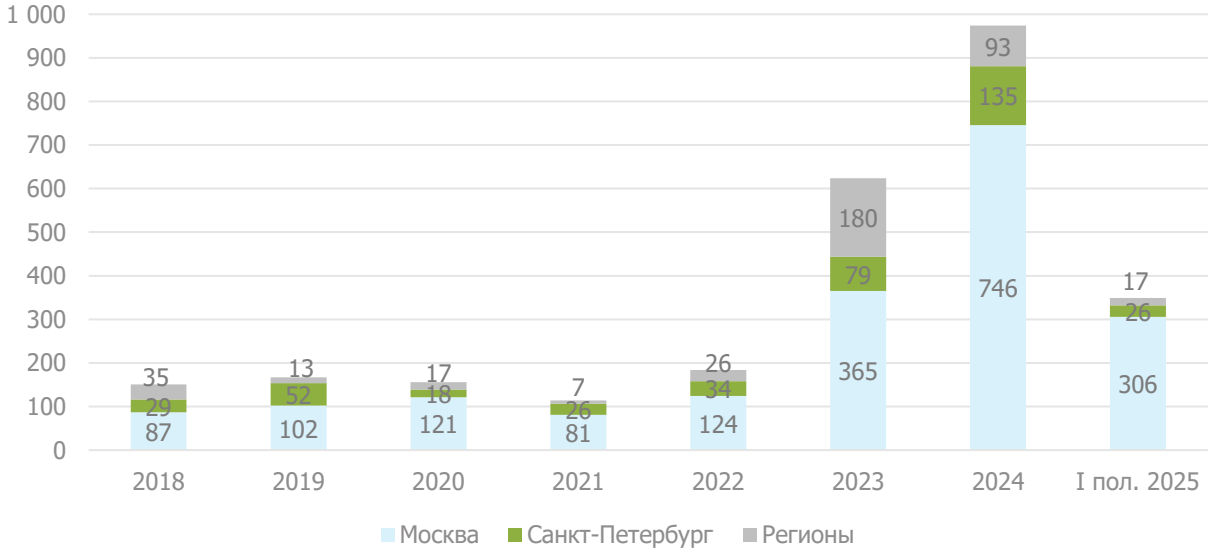


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Наименьший уровень инвестиций фиксируется в регионы России, всего 17,2 млрд руб. Кроме того объем региональных инвестиций снизился в 3,6 раза по сравнению с сопоставимым периодом 2024 г. (63,2 млрд руб.). Замедление темпов продаж наблюдалось уже во II полугодии 2024 г., тогда сумма транзакций составила 29,8 млрд руб.

Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла складская недвижимость. Саратовская область, Красноярский и Краснодарский край вошли в ТОР-3 региона по объему инвестиций.

Рисунок 5.9. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Объем инвестиций в Московскую агломерацию в I полугодии 2025 г. всего на 1,1% ниже суммы сделок за аналогичный период 2024 г. (306,4 к 309,8 млрд руб.).

Ядро сделок формировали частные инвесторы (31%), банки (20%) и корпоративный сектор (18%). В структуре продавцов преобладали государственные компании (27%) и девелоперы (26%). Примечательно, что две сделки I полугодия – это покупки офисных зданий с целью редевелопмента. Речь про БЦ на Мишина (GBA 19,1 тыс. кв. м), который был приобретен под будущее жилое строительство, и бывший офис "Мосэнерго" (GBA 15,4 тыс. кв. м) под строительство четырехзвездочной гостиницы.

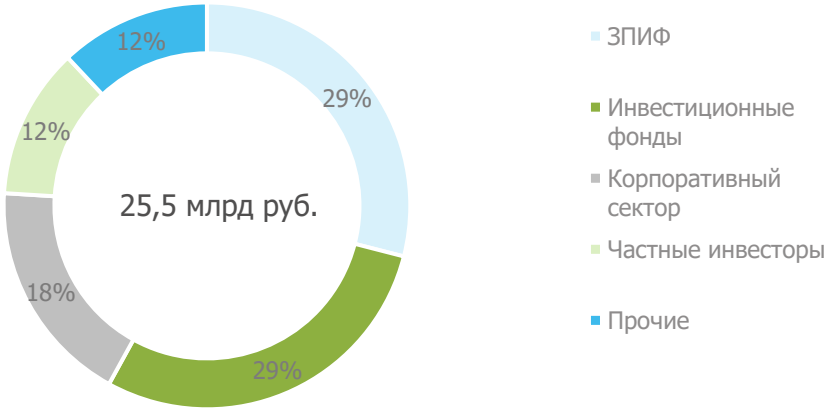
Рисунок 5.10. Структура инвестиций в I полугодии 2025 г. по типу покупателей, Москва

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Общий объем инвестиций в Санкт-Петербург составил по итогу I квартала 2025 г. 14,6 млрд руб. (10 сделок за квартал), сегментом-лидером в денежном выражении стала складская недвижимость. Всего за три месяца 2025 г. объем капиталовложений в склады составил почти 44% от ранее рекордного для этого типа коммерческой недвижимости 2024 года (18,5 млрд руб. в целом за год).

В структуре сделок по типу покупателя в Петербургской агломерации по итогу I квартала 2025 г. 51% сформировали приобретения банков и инвестиционных фондов, в то время как по итогу 2024 г. доминирующими покупателями были компании корпоративного сектора. В 2025 г. отмечается сохранение активности девелоперов по приобретению инвестиционных проектов по сравнению с предыдущим годом (13% по итогу 2024 г., 14% за I квартала 2025 г.). В I квартале 2025 г. девелоперская компания ЛСР приобрела трехзвездочную гостиницу IBIS на 412 номеров (две очереди: готовая и строящаяся).

Рисунок 5.11. Структура инвестиций в I полугодии 2025 г. по типу покупателей, Санкт-Петербург



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

5.2.2. Ставки капитализации

В I полугодии 2025 года ставки капитализации в основных сегментах коммерческой недвижимости сохранились на прежнем, повышенном уровне. Диапазон ставок остается расширенным.

Для корректировки ставок капитализации необходимо достижение новой точки равновесия при продолжении снижения ключевой ставки ЦБ. Снижение ставки регулятора 5 июня 2025 года стало важным сигналом для рынка, но для изменения инвестиционного спроса на недвижимость необходимо дальнейшее устойчивое снижение стоимости заемного финансирования и доходности по конкурирующим инвестиционным инструментам.

По итогам I полугодия 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–13,0%, для офисных объектов — 10,0–13,0%, для складских объектов — 10,0–13,0%.

Таблица 5.4. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I полугодие 2025
Офисная недвижимость	10–13
Торговая недвижимость	11–13
Складская недвижимость	10–13

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/;https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025; https://core-xp.ru/upload/iblock/5be/rdht5rcahdgnnhrk1dmez4tknu3myky5.pdf; https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/; https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/973/pnepw68cdk9rh00we8ejeh8r5q00siaj/IBC-Real-Estate_Q2-2025_Investment_Russia.pdf

Таблица 5.5. Ставка капитализации для офисной недвижимости

Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
Специализированные высококлассные складские объекты (г. Москва) мнение экспертов-оценщиков	6,90%	13,60%	10,25%	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.
Специализированные высококлассные складские объекты (г. Москва) мнение экспертов-сотрудников банков	6,80%	12,90%	9,85%	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2024 г.
IBC Real Estate	11,00%	12,50%	11,75%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/253/tk932afb7quwequshhn1kakf1mbz4jmo/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf
Nikoliers	10,00%	11,00%	10,50%	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy
CORE.XP	10,25%	11,25%	10,75%	https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ip-2025
NF Group Research (Московский регион)	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025
Статриелт	9,00%	12,00%	10,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda
Cushman & Wakefield	11,00%	13,00%	12,00%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analitcheskie-materialy/marketbeat/
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ)	7,00%	13,00%	10,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025
Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8 -е издание)	9,05%	12,42%	10,13%	https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov
Среднее значение	**9,30%**	**12,40%**	**10,80%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.2.3. Тенденции и прогнозы

- Рост доли стрессовых сделок.

В I полугодии 2025 г. в общей сумме сделок с классической коммерческой недвижимостью наблюдается существенный объем вынужденных сделок, в т. ч. с тендеров. В денежном выражении речь про сумму более 129 млрд руб. или 37% в общей структуре. Наибольшая доля таких сделок в сегменте торговой (52%) и офисной недвижимости (47%). В офисной недвижимости стрессовые

сделки преимущественно сформированы активами В класса (92,7%). Рост обусловлен сделками по реструктуризации долговых обязательств, выкупом активов у государства и реализацией проблемных активов с аукционов.

- Снижение среднего чека сделки с коммерческой недвижимостью.

В I полугодии 2024 г. средний размер инвестиционной сделки составлял 3,8 млрд руб. (по итогу всего 2024 г. – 4,3 млрд руб.), в 2025 г. чек снизился до 3,36 млрд руб. В разбивке по сегментам наибольшие чеки формируют офисная и торговая недвижимость (3,8 и 3,5 млрд руб. соответственно), наименьший чек в гостиничной недвижимости (1,2 млрд руб.). Главная причина снижения – крайне высокая стоимость заемного финансирования.

- Снижение сумм инвестиций во всех сегментах коммерческой недвижимости.

В I полугодии 2025 г. фиксируется снижение объема инвестиций по всем сегментам коммерческой недвижимости по сравнению с сопоставимым периодом 2024 г. В среднем показатель снизился на 14%. Наименьшее снижение затрагивает офисную недвижимость (-7,5%). Сделки с площадками под девелопмент также демонстрируют снижение на 4,5% относительно инвестиций I полугодия 2024 г.

По итогам I полугодия 2025 г. наблюдалось постепенное замедление инвестиционной активности - на 18% в сравнении с показателями рекордного 2024 г. Аналитики прогнозируют объем классических инвестиционных сделок в размере 550-600 млрд на 2025 год, а суммарные объемы с учетом площадок под девелопмент вновь превысят уровень 1 трлн руб.

Собственники активов и площадок фокусируются на управлении правой стороной бухгалтерского баланса при сохранении баланса интересов со своими кредиторами. Банки намерены рефинансировать истекающие кредиты на гибких условиях вместо взыскания активов, где нарушены ковенанты.

Ожидаемое смягчение денежно-кредитной политики и снижение ключевой ставки ЦБ РФ до 16–17% к концу 2025 года увеличит объемы инвестиций с лагом в 6–9 месяцев при прочих равных условиях.

Возможное продолжение снижения ключевой ставки в 2025 г. может открыть перспективы для привлечения коллективных инвестиций в недвижимость, благодаря чему управляющие компании уже наращивают темпы приобретения объектов, пользуясь повышенными ставками капитализации на рынке.

В 2025 году сдержанная активность инвесторов демонстрирует стабилизацию рынка после пиковых значений двух предыдущих лет. Во второй половине года изменения в настроениях покупателей недвижимости маловероятны. Будут преобладать инвестиционные сделки за счет собственных средств, так как банковское финансирование для большинства участников рынка по-прежнему остается недоступным.

5.2.4. Выводы

- В I полугодии 2025 г. зафиксированы 154 инвестиционные сделки, в т. ч. 82 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 72 — покупки земельных участков под девелопмент и производства.
- По итогам I полугодия 2025 г. доля инвестиций в классические сегменты составила 70%.
- По итогам I полугодия 2025 г. доля сделок с участием иностранного капитала составила менее 1%.
- В I полугодии 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 349,2 млрд руб.
- Офисы остались самым популярным сегментом – 58% от общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость (56% в 1 пол. 2024 г.).
- По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре вложений в недвижимость заняли конечные пользователи - 43% от общего объема инвестиций. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 15%. На девелоперов пришлось 34. Выросла доля инвестиций в ЗПИФН – с 4 до 7% по итогам I пол. 2025 г.
- По итогам I полугодия 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 88%.

- Наименьший уровень инвестиций фиксируется в регионы России, всего 17,2 млрд руб. Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла складская недвижимость. Саратовская область, Красноярский и Краснодарский край вошли в ТОР-3 региона по объему инвестиций.
- Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г. — 1,1 трлн руб.
- По итогам I полугодия 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–13,0%, для офисных объектов — 10,0–13,0%, для складских объектов — 10,0–13,0%.
- По итогам I–II квартала 2025 г. ставка капитализации в г. Москве для офисных объектов составляет — 9,30-12,40%.

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.[36]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[37]

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

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

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

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.

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 5.6. Классификация рынков недвижимости

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

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

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости (помещения офисного назначения).

5.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам I полугодия 2025 г.[38]

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости

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

[38] Составлено с использованием материалов: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3673-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

Основные ценообразующие факторы для объектов офисного назначения приведены ниже.

Таблица 5.7. Основные ценообразующие факторы для офисной недвижимости

№ 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	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	-9,50%/+10,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г.
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-12,25%/-5,86%	Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.) Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича) "АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)" "Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимосстн ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.) https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov"
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-17,22%/-9,65%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. " под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
8	Линия домов	1-ая линия/1-ая линия (внутриквартально)/2-ая линия	Не используется в расчетах	–
9	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	-5,00%/+5,56%	"АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. " под ред. канд. эк. наук Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
10	Класс офисных помещений	A / B+ / B / B- / C	0,00%/+26,87%	https://core-xp.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-ii-kv-2025, https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025, https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost, https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-ofisnaya-nedvizhimost, https://ilm.ru/analytics
11	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание с земельным участком/ встроенное помещение	-9,00%/+9,90%	Справочник Оценщика недвижимости-2025 г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.)
12	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого	Информационно-аналитический портал СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3861-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2025-goda)
13	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж/ 3 этаж и выше	Индивидуально для каждого	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3855-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-07-2025-goda
14	Тип и обеспечение парковки	Без парковки/Стихийная парковка/Наземный паркинг/Подземный паркинг	0,00%/+4,03% +0,81%/+15,77%	https://cre.ru/analytics/82900, расчеты АО "НЭО Центр" Справочник оценщика недвижимости-2025. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.
15	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
17	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-25,00%/+33,33%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3847-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификация офисной недвижимости

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в т. ч. при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т. е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на группы (типы, 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) провели пресс-конференцию, в рамках которой эксперты представили журналистам 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.

В классе Prime допускается несоответствие двум обязательным критериям в разделах классификации 2, 4, 6, 7. В классах A, B+, B- допускается несоответствие двум обязательным критериям. При этом полноценное соответствие трем факультативным критериям соответствует одному обязательному критерию. Таким образом, три факультативных критерия = один обязательный критерий. Во всех

классах кроме Prime заместить можно не более трех критериев. Все здания, которые не отвечают предъявляемым к данным четырем классам критериям, классифицируются как здания класса С.

Данная классификация офисных помещений была обобщена и доработана Исполнителем. 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;
- собственность;
- управление зданием и услуги для арендаторов;
- сертификация.

В результате сопоставления характеристик оцениваемого недвижимого имущества с представленной ниже таблицей Исполнитель пришел к выводу, что оцениваемое здание относится к классу Prime.

Таблица 5.8. Классификация офисных помещений

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ			
1.1. Центральная система управления зданием			
Система автоматизации и диспетчеризации все 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)		
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
1.8. Система пожарной безопасности			
Адресно-аналоговая система пожарной сигнализации	Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения и оповещения		
1.9. Наличие спринклерной системы пожаротушения			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
1.10. Лифты			

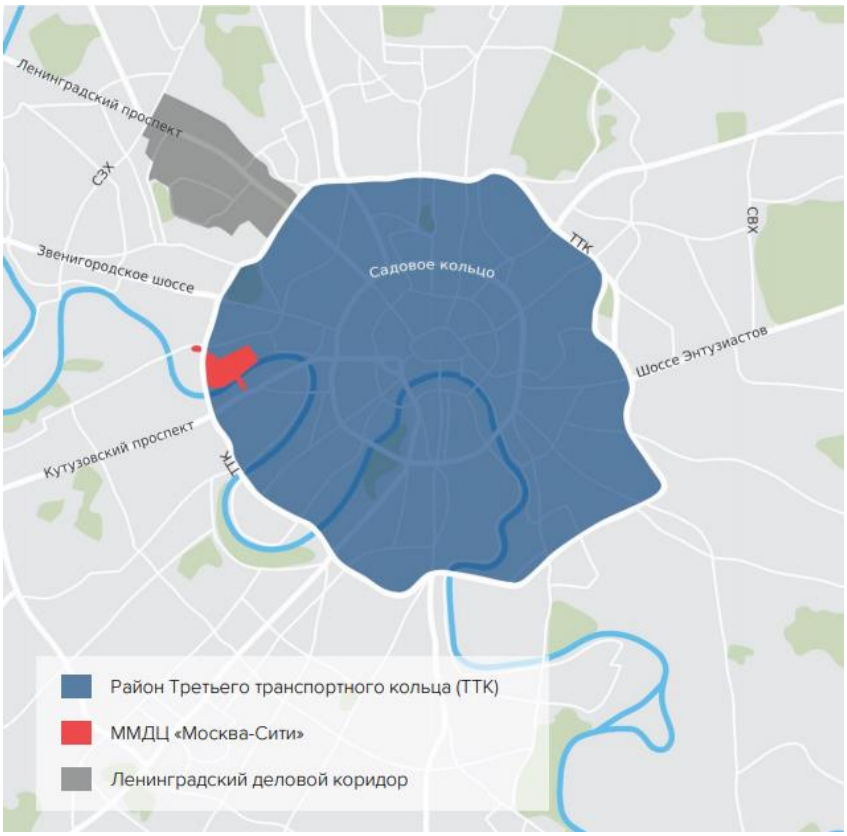
Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
Высококачественные скоростные лифты для зданий высотой 4 и более этажей. Наличие грузового / сервисного лифта с доступом от места разгрузки		Лифты для зданий высотой 4 и более этажей	
Обязательный	Обязательный	Обязательный	Обязательный
1.11. Наличие интеллектуальной 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		
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 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			
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		

Класс Prime	Класс A	Класс B+	Класс B-
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			
Факультативный	Факультативный	Факультативный	Факультативный
4.5. 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 1/150 - Между ТТК и МКАД: не менее чем 1/100 - За пределами МКАД: 1/80 и более			
Обязательный	Обязательный	Факультативный	Факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ			
5.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными блоками различным собственникам)			
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 A	Наличие единой управляющей компании, с портфелем не менее 30 000 кв. м, в том числе офисные объекты класса A и B+	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

Класс Prime	Класс А	Класс В+	Класс В-
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: Moscow Research Forum (MRF)

Рисунок 5.12. Основные деловые районы Москвы, определяющие расположение Prime объектов



Источник: Moscow Research Forum (MRF)

5.4.3. Общая ситуация

Снижение объемов ввода и ограниченное предложение качественных офисных площадей на фоне сохраняющейся деловой активности продолжают оказывать давление на рынок. В первую очередь это влияет на премиальный сегмент, где спрос остается стабильно высоким, а уровень вакантности — минимальным.

Арендные ставки продолжают расти во всех сегментах, однако динамика средних значений во многом обусловлена структурными изменениями в составе предложения. С рынка постепенно уходят объекты с более доступными ставками, и в выборке остаются преимущественно более дорогие офисы, что поднимает общий уровень средних ставок.

Наиболее заметный рост фиксируется в таких локациях, как Павелецкий деловой район и ММДЦ "Москва-Сити". Эти зоны остаются перегретыми. В остальных районах рост ставок носит более сдержанный характер и, как правило, связан с реновацией офисных объектов и повышением их качественных характеристик.

Таблица 5.9. Основные индикаторы рынка офисной недвижимости г. Москвы в I полугодии 2025 г. в сравнении с 2024 г.

Свод основных показателей рынка	Класс	2024	I пол. 2025
Общей объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м		18 775	18 797
	Класс А	6 061	6 062
	Класс В+/-	12 713	12 735
Введено в эксплуатация с начала года, тыс. кв. м		569,2	22,1
	Класс А	511,3	0
	Класс В+/-	57,9	22,1
Доля свободных площадей, %	Класс А	7,2	6,9
	Класс В+/-	5,2	5,0
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб /кв.м./год[39]	Класс А[40]	27 400	31 272
	Класс В+/-	21 095	22 766
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб. /кв.м. /год[41]	Класс А	35 126	39 423
	Класс В+/-	20 284	24 693
Средневзвешанные ставки операционных расходов, руб./кв.м./год[42]	Класс А	8 100	8 700
	Класс В+/-	5 600	6 000

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025

5.4.4. Предложение

Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам II кв. 2025 г. составил 18,8 млн кв. м, из них 6 млн относится к классу А и Prime, а 12,8 млн – к классу В.

В I пол. 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 3 объекта совокупной арендуемой площадью 22,1 тыс. кв. м, что ниже итога аналогичного периода предыдущего года в 15 раз.

[39] Без учета операционных расходов и НДС (20%).

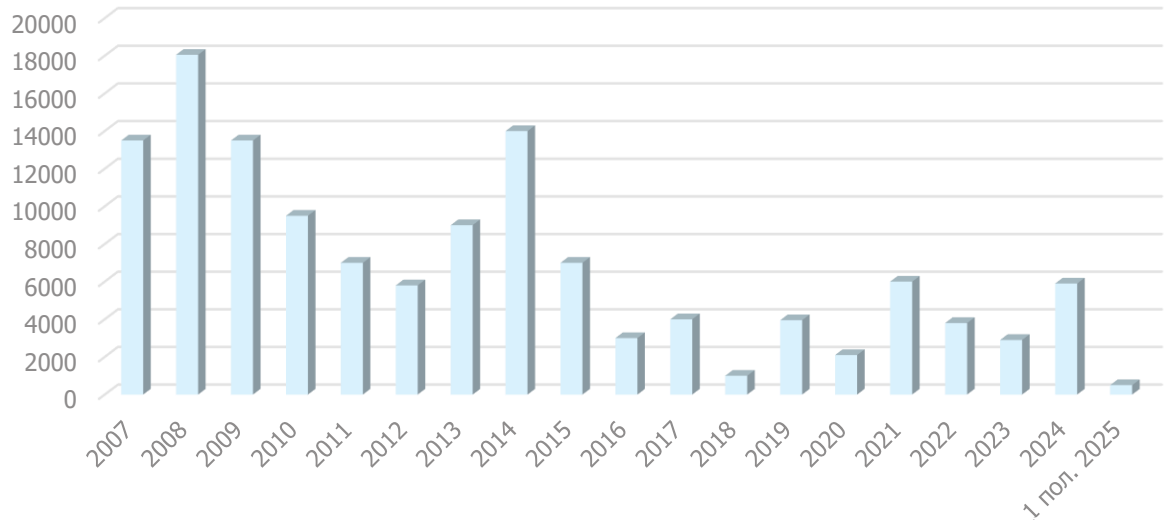
[40] В классе А выделяют категорию объектов класса Prime, которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, "Москва-Сити"). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 67 900 руб./кв.м /год.

[41] Без учета операционных расходов и НДС (20%).

[42] 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

Всеновые объекты относятся к классу B+: "Юпорт" (8,2 тыс. кв. м), обновленный после реконструкции Ferrum (9,4 тыс. кв. м), а также построенный под собственные нужды БЦ на Гончарной ул., 20/1 (4,4 тыс. кв. м). В 2025 г. ожидается ввод площадей на уровне 900 тыс. кв. м, прогноз уже снизился на четверть с I кв. 2025 г., однако реальный ввод по итогам года может быть еще ниже. Большая часть нового предложения будет предлагаться к реализации в формате продажи (75%), в формате аренды – 17%, а 8% прогнозируемого объема составят проекты BTS.

Рисунок 5.13. Динамика объема предложений по офисной недвижимости за период 2007 г. — I полугодие 2025 г. в г. Москве



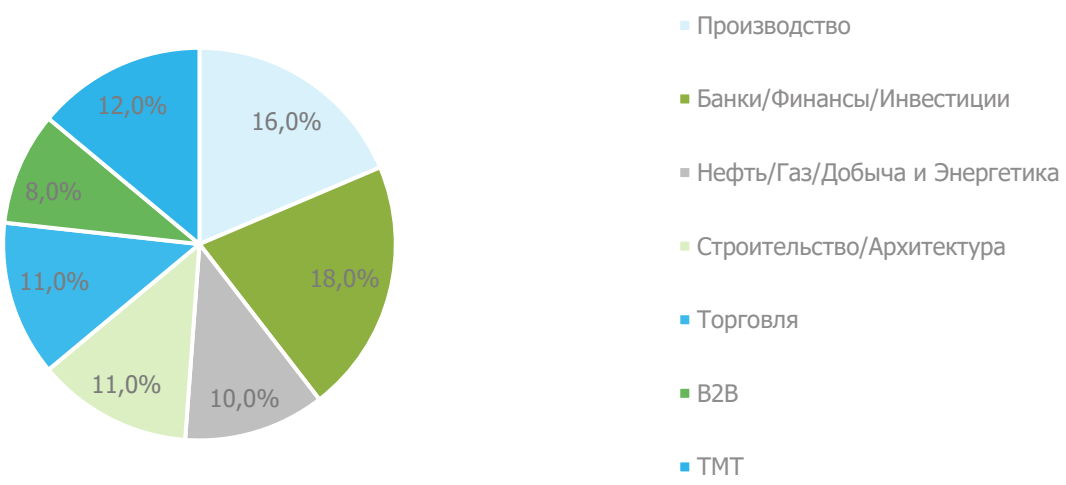
Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2025

5.4.5. Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за I пол. 2025 г. составил 66,4 тыс. кв. м по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. в 604,8 тыс. кв. м. В соответствии с трендом последних лет в структуре спроса превалируют сделки продажи: их доля составляет 77% общего объема спроса на офисные площади, в то время как сделки аренды занимают 18%. Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 559 кв. м, что выше показателя IV кв. 2024 г. на 355 кв. м.

В I пол. 2025 г. лидерами спроса на офисные помещения стали компании сферы банки/финансы/инвестиции (18%), производственные предприятия (16%), на третьем месте – TMT-компании (12%).

Рисунок 5.14. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025

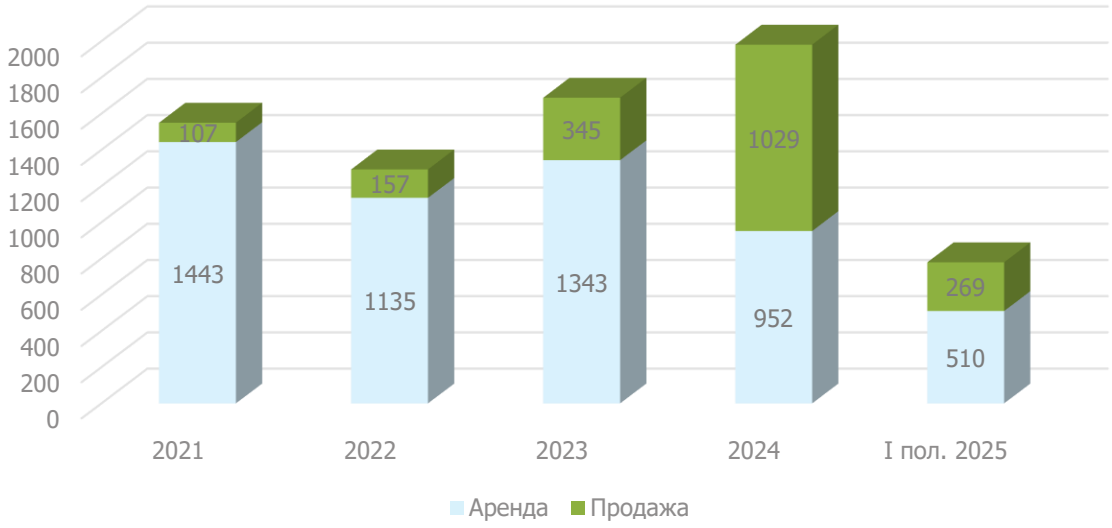
В таблице далее представлены ключевые сделки на офисном рынке г. Москвы в I полугодии 2025 г.

Таблица 5.10. Ключевые сделки на офисном рынке г. Москвы в I полугодии 2025 г.

Офисное здание	Объем сделки, кв. м	Компания	Тип сделки
AFI2B	37 883	Лукойл	Продажа
Центральный телеграф	28 785	Т-Банк	Продажа
Аркус IV	17 975	ГК "Эфко"	Продажа
STONE Курская	12 400	Фонбет	Продажа
Орбион	11 757	М. Видео	Аренда

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025

Рисунок 5.15. Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м

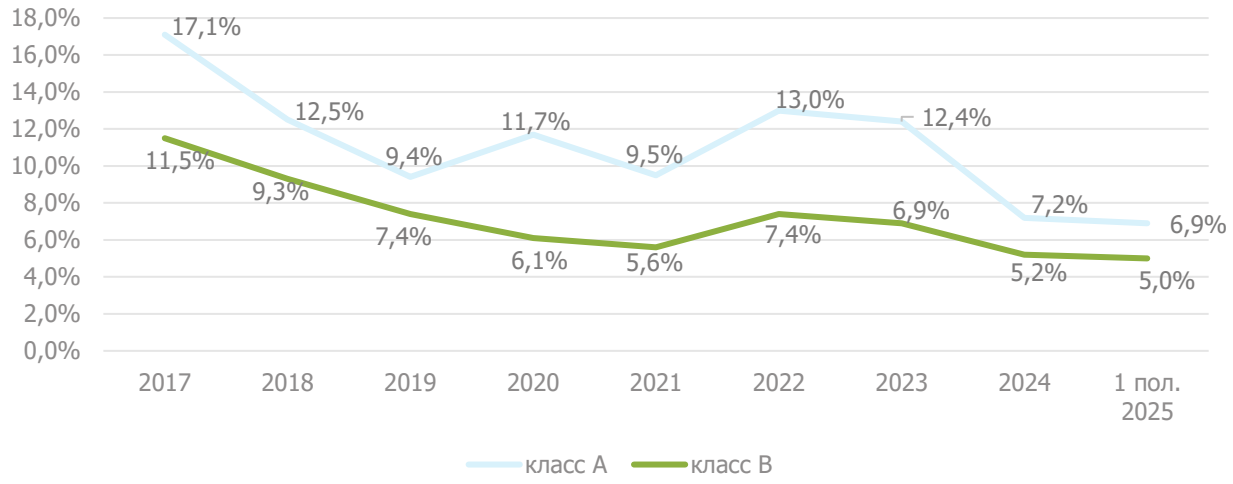


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

В результате низкого ввода новых площадей, а также высокого интереса к покупке/аренде офисной недвижимости доля вакантных помещений продолжает снижаться: в классе А с начала года показатель снизился на 0,3 п. п. (до 6,9%), в классе В – на 0,2 п. п. (до 5%). Общая вакантность офисных помещений сократилась до уровня 5,6%, приблизившись к историческому минимуму доли

свободных помещений в 2007 г. На рынке остаются свободными около 417 тыс. кв. м построенных офисных площадей класса А и около 636 тыс. кв. м – класса В. В целом тренд на снижение вакантности продолжится до конца 2025 г.

Рисунок 5.16. Динамика вакантности офисов по классам в г. Москве



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025

5.4.6. Финансовые условия

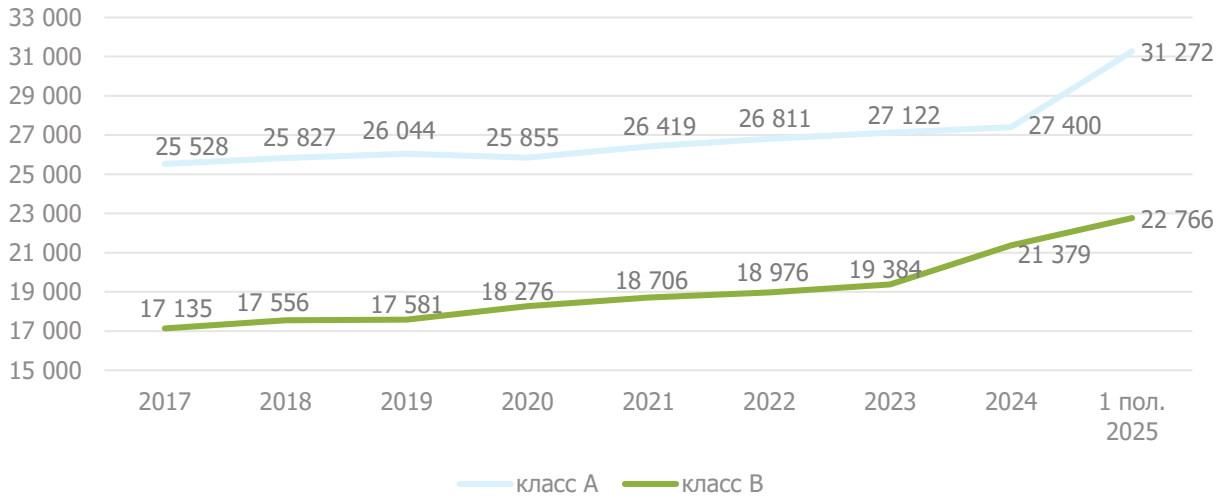
Рынок аренды

По данным NF GROUP[43] с начала 2025 года средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах выросли: в классе А на 14,1% – до 31 272 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В на 6,5% – до 22 766 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). Причина роста ставок показателей остается прежней: активный спрос на офисную недвижимость, вымывание более бюджетного предложения, а также рост ставок в отдельных офисных проектах и деловых районах.

Тенденция роста показателя средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжается и в премиальных офисах: по итогам I пол. 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 71 707 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 15,7% с конца 2024 г. За I пол. 2025 г. доля вакантных помещений в объектах класса Prime снизилась почти в 2 раза и составляет 3,3%. Дефицит качественных вакантных помещений, а также ограниченное количество площадей, строящихся в аренду, может стать причиной дальнейшего роста запрашиваемых ставок аренды в 2025 г.

[43] https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025

Рисунок 5.17. Динамика ставок аренды офисной недвижимости по классам, г. Москва



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025

По данным Nikoliers[44] средневзвешенные арендные ставки за 6 месяцев 2025 года выросли до 37,4 тыс. руб./кв. м/год (+6%) для класса A/Prime и до 25,3 тыс. руб./кв. м/год (+2%) для класса B+/-. При этом внутри ТТК ставки в классе A/Prime растут опережающими темпами из-за изменения структуры предложения. Частные инвесторы активно выводят на рынок блоки по ставкам на 82% выше среднерыночных.

Средняя ставка аренды по итогам I полугодия в классе Prime внутри ТТК выросла на 49% из-за сокращения предложения Shell&Core (блоки в AFI2B ушли с рынка), однако ставки на офисы в экспозиции остались без изменений.

В классе А внутри ТТК арендные ставки выросли на 30% на фоне сокращения доступных площадей в нижнем ценовом диапазоне. Текущая минимальная ставка аренды теперь составляет 33 тыс. руб./кв. м/год.

Внутри МКАД фактором роста стал выход на рынок блоков от частных инвесторов со средней ставкой 55 тыс. руб./кв. м/год (на 82% выше среднерыночной ставки внутри МКАД) – объем такого предложения увеличился в 3 раза за квартал.

Рисунок 5.18. Динамика ставок аренды офисной недвижимости по классам, г. Москва

[44] https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

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%.

По данным CORE.XP[45] по итогам I полугодия средняя базовая ставка аренды (без НДС и OPEX) офисов класса Prime и А находится в диапазоне 46 200-63 300 руб. за кв. м/год, класса В+ в диапазоне 31 600-42 300 руб. за кв. м/год.

По данным IBC[46] по итогам I полугодия 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по Москве составила 29,1 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX, увеличившись на 6% квартал к кварталу и на 28% год к году. Рост за квартал является скорее техническим и обусловлен появлением на рынке ряда опций по ставкам выше среднерыночной. Наиболее высокие ставки аренды по-прежнему фиксируются по зданиям классов Prime и А в ключевых деловых локациях. Средний ориентир по ставке на качественный объект класса Prime сегодня – 70,0 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX, на офис класса А – 50,0 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX.

Ориентир по запрашиваемым ставкам на текущие предложения в качественных объектах каждого класса:

- Класс Prime: 60-80 тыс. руб./кв. м в год без НДС, OPEX и КУ, средний рост 40-50% г/г;
- Класс А: 45-55 тыс. руб./кв. м в год без НДС, OPEX и КУ, средний рост 25-30% г/г;
- Класс В+: 25-30 тыс. руб./кв. м в год без НДС, OPEX и КУ, средний рост 10-15% г/г.

Таблица 5.11. Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год без НДС, OPEX и КУ

Класс	Внутри СК	СК-ТТК	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
Prime	75,0	66,1	70,6	-	-
А	71,7	43,8	77,8	30,6	21,0
В+	47,7	33,6	46,9	25,6	13,1
Общая	41,2	35,2	69,8	25,8	18,3

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

Неравномерная структура маркетируемого предложения наиболее заметна для офисов класса А. Так, по итогам I полугодия 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по таким объектам в пределах ТТК составила 52,3 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX, в то время как за пределами ТТК – 25,0 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX, что более чем в 2 раза ниже. За счет

[45] https://core-xp.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-ii-kv-2025

[46] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-ofisnaya-nedvizhimost

того, что 80% вакантного предложения в аренду составляют офисы за пределами ТТК, средневзвешенная ставка аренды по классу А в целом по Москве зафиксировалась на уровне 30,5 тыс. руб./кв. м в год.

Рынок купли-продажи

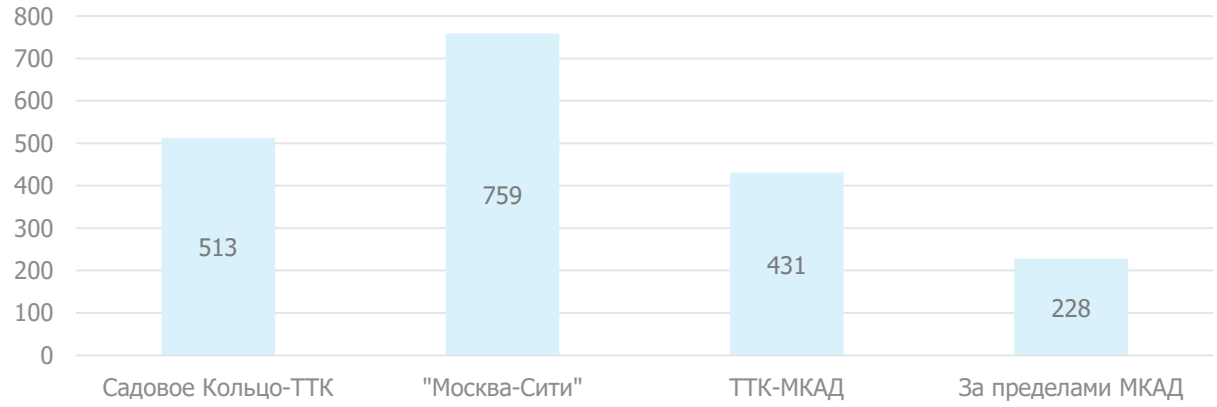
В 2019–2021 гг. на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий проектный объем офисов в строящихся / недавно введенных объектах, где уже стартовали продажи, увеличился на 5,8% по сравнению с предыдущим кварталом и составляет 2,3 млн кв. м.

Общий объем офисов на продажу на конец июня достиг 714 тыс. кв. м. Объем предложения увеличился на 60% в годовом выражении и почти утроился по сравнению с 2021 г. Рост показателя обусловлен выходом сразу восьми новых проектов в марте–июне, преимущественно в децентрализованных районах столицы, на которые в конце июня 2025 г. пришлось более четверти объема предложения. Средневзвешенная цена продажи новых проектов составила 427 737 руб./кв. м.

Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи офисов по двум классам на конец июня 2025 г. составила 442,8 тыс. руб./кв. м, что выше показателя начала года на 2%. Невысокие темпы роста обусловлены преимущественно появлением в предложении новых объектов, расположенных в децентрализованных районах столицы, с невысоким уровнем стартовых цен, заявленных девелоперами на новые объекты.

Рисунок 5.19. Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях, тыс. руб./кв. м



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

Таблица 5.12. Первичное предложение на стадии строительства

Зона	<150	150-500	500 – 1 000	1 000 - 2 000	2 000 - 5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
Внутри ТТК	5 905	17 031	14 880	4 564	13 944	—	130 355
Москва-Сити	—	3 747	2 813	9 242	—	—	—
ТТК — МКАД	53 893	90 767	43 034	66 374	9 269	20 452	353 407
За МКАД	3 695	2 060	—	1 505	2 028	17 548	—
Средняя цена, тыс. руб./кв. м							
Внутри ТТК	405	532	565	431	508	—	388
Москва-Сити	—	742	752	768	—	—	—
ТТК — МКАД	449	415	428	445	465	405	424
За МКАД	293	272	—	223	222	210	—

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/

5.4.7. Прогнозы

По данным компании Nikoliers в ближайшие три года возможно смещение спроса к сделкам приобретения. По планам девелоперов до конца 2026 г. ожидается старт продаж и выход в рынок

новых крупных проектов. Последующий вывод таких блоков на рынок аренды частными инвесторами может частично сбалансировать спрос, однако ключевым трендом останется смещение предпочтений компаний от аренды к приобретению офисных площадей – особенно в условиях ограниченного выбора и растущих ставок в качественном сегменте.

В 2025 г. ввод новых объектов может составить около 900 тыс. кв. м вместо заявленных более 1,2 млн кв. м в начале года, из которых 91% станут проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК – МКАД (59%). Однако реальный объем ввода может оказаться еще ниже и составить около 500 тыс. кв. м. Значительная доля новых объектов будет представлять собой проекты в продаже (75%), 17% нового ввода – в аренду, built-to-suit сократился с 29 до 8% в связи с переносом сроков ввода крупнейших проектов.

Запрашиваемые ставки аренды продолжат расти во всех классах офисной недвижимости на фоне низкого объема ввода и высокого спроса на помещения, особенно в ключевых деловых районах. Доля вакантных помещений будет оставаться на низком уровне, близком к историческому минимуму.

5.4.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки (ФСО №7 п. 11в)

В процессе анализа рынка офисной недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения по продаже офисных зданий в районе расположения оцениваемого недвижимого имущества. Предложения по продаже офисных зданий в локации оцениваемого недвижимого имущества представлены в таблице ниже.

Таблица 5.13. Предложения по продаже офисных зданий в локации оцениваемого недвижимого имущества

№	Месторасположение	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Москва, ул. Удальцова, д. 1А	2 850 000 000	11 272,30	252 832	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_bts_udaltsova_plaza_112723_m2_4486840634	Используется в расчете
2	г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., д. 1	8 040 000 000	26 150,70	307 449	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_25115_m_4670247333	Используется в расчете
3	г. Москва, Большая Черемушкинская ул., д. 13С1	3 199 630 075	12 991,70	246 283	https://move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_12931_kvm_moskva_bolshaya_cheremushkinskaya_ul_13s1_9280226651	Используется в расчете
4	г. Москва, пр-т Лихачева, 8	8 500 000 000	35 852,20	237 084	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_35852_m_7197565661	Используется в расчете
5	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленский бул., 13С1	8 820 000 000	20 183,00	437 001	https://www.cian.ru/sale/commercial/308106995	Не используется в расчете. В расчете используется другой аналог, более сопоставимый по месторасположению.
6	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Олимпийский просп., 14	14 999 983 353	48 057,00	312 129	https://www.cian.ru/sale/commercial/320289497	Не используется в расчете. В расчете используется другой аналог, более сопоставимый по площади.
7	Москва, ЦАО, р-н Таганский, 2-й Сыромятнический пер., 1	7 800 000 130	27 050,00	288 355	https://www.cian.ru/sale/commercial/311739557/	Не используется в расчете. В расчете используется другой аналог, более сопоставимый по месторасположению.

№	Месторасположение	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
8	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к3	5 200 000 000	21 700,00	239 631	https://www.cian.ru/sale/commercial/306945492	Не используется в расчете. В расчете используется другой аналог, более сопоставимый по месторасположению.
9	Москва, Большая Почтовая ул., 26Вс2	900 000 000	13 119,00	68 603	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_13119_m_2462608328	Класс объекта значительно ниже. Не используется в расчете
10	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., 2С9	7 812 960 000	16 277,00	480 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/309345601	Объект находится в стадии строительства, не используется в расчете
11	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, 18к9	8 500 000 000	34 456,00	246 691	https://www.cian.ru/sale/commercial/307301627	Не используется в расчете. В расчете используется другой аналог, более сопоставимый по площади.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Стоимость офисных зданий в локации оцениваемого недвижимого имущества находится в диапазоне от 68,6 до 480,0 тыс. руб./кв. м с НДС (от 57,1 до 400,0 тыс. руб./кв. м без НДС), средняя стоимость составила 286,9 тыс. руб./кв. м с НДС (239,1 руб./кв. м без НДС). Стоимость предложения варьируется в зависимости от характеристик местоположения, физического состояния здания, класса здания, распределения площадей здания по этажам.

Также для анализа соответствия фактической арендной ставки оцениваемого недвижимого имущества, Исполнитель проанализировал арендные ставки офисных зданий и помещений в ЦАО г. Москвы. Предложения по аренде офисных зданий и помещений в локации оцениваемого недвижимого имущества представлены в таблице ниже (Таблица 5.14).

Таблица 5.14. Предложения по аренде офисных зданий и помещений в бизнес-центрах в локации оцениваемого недвижимого имущества

№	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Москва, Нахимовский пр-т, 58	5 814 360	2 084,00	33 480	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2084_m_3192385668	Не используется в расчете. В расчете используется другой аналог, более сопоставимый по площади.
2	Москва, ул. Кржижановского, 14 к3	1 767 500	606,00	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/319866302	Класс объекта ниже. Не используется в расчете
3	Москва, ул. Наметкина, 12А	1 918 875	657,90	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/319322655	Не используется в расчете. В расчете используется другой аналог, более сопоставимый по месторасположению.
4	г. Москва, ул. Удальцова, д. 1А	1 916 250	440,52	52 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/313876727	Используется в расчете
5	Москва, Ленинский просп., 119А	1 667 500	495,69	40 368	https://www.cian.ru/rent/commercial/295347240/	Используется в расчете
6	Москва, ул. Обручева, 23С1	3 510 208	1 015,00	41 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/308958401	Не используется в расчете. В расчете используется другой аналог, более сопоставимый по месторасположению.
7	г. Москва, Нахимовский просп., 51	5 912 000	1 478,00	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292172928/	Используется в расчете
8	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11	887 960	224,80	47 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/318908440	Используется в расчете

№	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
9	Москва, Одесская ул., 2кВ	403 166	118,00	41 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/319641475	Не используется в расчете. В расчете используется другой аналог, более сопоставимый по месторасположению.
10	Москва, Большой Саввинский пер., 11	90 000	25,00	43 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/269092808	Не используется в расчете. В расчете используется другой аналог, более сопоставимый по месторасположению.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды офисных зданий и помещений в локации оцениваемого недвижимого имущества находится в диапазоне от 33,4 до 52,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 27,8 до 43,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС), в зависимости от местоположения, состояния здания, класса и других характеристик. Также, в соответствии с реестром арендаторов средневзвешенная ставка аренды по оцениваемым нежилым помещениям составляет 34 700 руб./кв. м/год без НДС, таким образом ставки аренды по договорам аренды соответствуют среднерыночным данным.

5.4.9. Выводы

- Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам II кв. 2025 г. составил 18,8 млн кв. м, из них 6 млн относится к классу А и Prime, а 12,8 млн – к классу В.
- В I пол. 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 3 объекта совокупной арендуемой площадью 22,1 тыс. кв. м, что ниже итога аналогичного периода предыдущего года в 15 раз.
- В I пол. 2025 г. лидерами спроса на офисные помещения стали компании сферы банки/финансы/инвестиции (18%), производственные предприятия (16%), на третьем месте – TMT-компании (12%).
- В I пол. 2025 г. доля вакантных помещений в классе составила 6,9%, в классе В –5%.
- На рынке остаются свободными около 417 тыс. кв. м построенных офисных площадей класса А и около 636 тыс. кв. м – класса В.
- Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи офисов по двум классам на конец июня 2025 г. составила 442,8 тыс. руб./кв. м, что выше показателя начала года на 2%.
- Цена предложения 1 кв. м офисного помещения в районе расположения оцениваемых объектов варьируется в диапазоне от 225 до 445 тыс. руб./кв. м с НДС.
- По данным NF GROUP[47] с начала 2025 года средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах выросли: в классе А на 14,1% – до 31 272 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В на 6,5% – до 22 766 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). Причина роста ставок показателей остается прежней: активный спрос на офисную недвижимость, вымывание более бюджетного предложения, а также рост ставок в отдельных офисных проектах и деловых районах.
- По данным Nikoliers[48] средневзвешенные арендные ставки за 6 месяцев 2025 года выросли до 37,4 тыс. руб./кв. м/год (+6%) для класса A/Prime и до 25,3 тыс. руб./кв. м/год (+2%) для класса B+/-. При этом внутри ТТК ставки в классе A/Prime растут опережающими темпами из-за изменения структуры предложения. Частные инвесторы активно выводят на рынок блоки по ставкам на 82% выше среднерыночных.

[47] https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025

[48] https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost

- По данным CORE.XP[49] по итогам I полугодия средняя базовая ставка аренды (без НДС и OPEX) офисов класса Prime и А находится в диапазоне 46 200-63 300 руб. за кв. м/год, класса В+ в диапазоне 31 600-42 300 руб. за кв. м/год.
- По данным IBC[50] по итогам I полугодия 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по Москве составила 29,1 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX, увеличившись на 6% квартал к кварталу и на 28% год к году.
- Так, по итогам I полугодия 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по таким объектам в пределах ТТК составила 52,3 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX, в то время как за пределами ТТК – 25,0 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX, что более чем в 2 раза ниже. За счет того, что 80% вакантного предложения в аренду составляют офисы за пределами ТТК, средневзвешенная ставка аренды по классу А в целом по Москве зафиксировалась на уровне 30,5 тыс. руб./кв. м в год.
- Стоимость офисных зданий в локации оцениваемого недвижимого имущества находится в диапазоне от 68,6 до 480,0 тыс. руб./кв. м с НДС (от 57,1 до 400,0 тыс. руб./кв. м без НДС), средняя стоимость составила 286,9 тыс. руб./кв. м с НДС (239,1 руб./кв. м без НДС).
- Ставка аренды офисных зданий и помещений в локации оцениваемого недвижимого имущества находится в диапазоне от 33,4 до 52,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 27,8 до 43,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС), в зависимости от местоположения, состояния здания, класса и других характеристик. Также, в соответствии с реестром арендаторов средневзвешенная ставка аренды по оцениваемым нежилым помещениям составляет 34 700 руб./кв. м/год без НДС, таким образом ставки аренды по договорам аренды соответствуют среднерыночным данным.

5.5. Анализ рынка парковочных мест г. Москвы по итогам I полугодия 2025 г.

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость парковочных мест

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

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость парковочных мест зависит от местоположения, транспортной доступности, способа реализации, типа паркинга, площади, уровня паркинга, класса коммерческого объекта.

Основные ценообразующие факторы для парковочных мест приведены в табл. ниже.

Таблица 5.15. Основные ценообразующие факторы парковочных мест

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/ право долевой собственности/ право аренды	Не применяется в расчетах	–
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	–
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-13,00%/-2,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3826-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2025

[49] https://core-xp.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-ii-kv-2025

[50] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-ofisnaya-nedvizhimost

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район	+0,81%/+16,82%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.
7	Транспортная доступность	Хорошая/ удовлетворительная/ плохая	Не применяется в расчетах	–
9	Площадь машино-места, кв. м	Индивидуальный параметр	Не применяется в расчетах	–
10	Уровень паркинга	-1 уровень / -2 уровень / -3 уровень	Не применяется в расчетах	–
11	Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию/ не введен в эксплуатацию	Не применяется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Классификация паркингов в коммерческих объектах г. Москвы

В связи с загруженностью и плотной застройкой в Москве, появилась потребность в организованных паркингах. Исходя из увеличения спроса растет и предложение, не только в количественном плане, но и в ценовом.

Различают несколько типов стоянок:

- подземные;
- наземные;
- надземные.

Подземные и надземные паркинги в основном являются многоуровневыми.

Подземные многоуровневые паркинги идеально подходят для защиты от отрицательных факторов, всевозможных погодных условий, а также вмещают большее количество автомобилей. Подземный паркинг можно разместить как в жилом доме, так и в любом здании коммерческого назначения, а также в специализированных сооружениях – паркингах.

Надземные парковки – это многоуровневые стоянки, которые также являются эффективным способом размещения автомобилей на ограниченной территории. Они могут быть как крытыми, так и открытыми.

Наземные паркинги – это простые одноуровневые автостоянки открытого типа, которые дешево обходятся в строительстве, но занимают большую территорию, что в городских условиях затруднительно реализовать.

5.5.3. Предложение

В бизнес-центрах в основном машиноместа расположены в подземных паркингах. Продажа машиномест в БЦ не частое явление, в основном машиноместа сдают в аренду вместе с арендуемыми офисами. Не востребованность данного сегмента подтверждается отсутствием предложений по продаже машиномест в БЦ, так же это свидетельствует о заполняемости парковок во многих БЦ на сегодняшний день.

Наибольшее количество предложений по аренде в паркингах БЦ класса А и В+. Это обуславливается тем, что большинство таких бизнес-центров новые, и обеспечены подземными паркингами. Стоимость аренды убывает в зависимости от снижения класса, так дешевле всего стоит арендовать машиноместа в бизнес-центрах класса В. Во многих округах предложения по аренде отсутствуют, в связи с заполняемостью паркингов.

Исходя из анализа, предложений в наземном паркинге значительно больше, чем в подземном. Аренда машиномест в наземном паркинге дешевле.

С учетом того, что практически все новые офисы класса А и В обеспечены собственными парковками, нехватка парковочных мест остается одной из главных проблем современных бизнес-центров. Это связано с тем, что при возведении социальных объектов, в том числе и бизнес-центров, нормы по строительству парковочных мест не выполняются.

В 2005 г. в Москве был утвержден МГСН 1.01-99 "Нормы и правила проектирования планировки и застройки Москвы", устанавливающий требования к обеспеченности объектов машино-местами. Так, для офисных центров, расположенных внутри Садового кольца, необходимо одно машиноместо на 70-80 кв. м общей площади объектов, а для бизнес-центров, расположенных за пределами Садового кольца, — одно машиноместо на 50-60 кв. м общей площади. Парковочный коэффициент в бизнес-центре класса А в соответствии с Классификацией офисных зданий, разработанной Московским Исследовательским Форумом в 2007 г. для офисных центров класса А, в зависимости от расположения должен составлять не менее 1/100 – внутри Садового, 1/80 – внутри ТТК, 1/60 – в пределах МКАД и 1/30 – 1/40 – за пределами МКАД и далее в область.

Часто в рамках проекта невозможно (слишком дорого или принципиально невозможно) создать то количество парковочных мест, которое требуется в соответствии с МГСН. Тогда застройщики вводят в проект тот вид помещений, который, согласно нормативам, требует меньшего паркинга. Но площади используются так, как более выгодно собственнику.

Нежелание девелоперов отводить участки под парковки, связано с тем, что продажа или сдача в аренду машиномест приносит меньше доход, чем реализация офисного блока, особенно если паркинг не является частью объекта недвижимости.

Также в столице существуют старые здания, реконструированные под офисы, рядом с которыми парковочные места не планировались, тем более для особняков дореволюционной постройки. По данным компании Commonwealth Partnership общий метраж старых зданий в Москве, используемых под конторы и офисы около 12-14 млн кв. м – это примерно половина всего рынка офисной недвижимости в столице.

Если старое офисное здание подвергается реконструкции, то в нем предусматривается подземный паркинг, либо, если позволяет участок, строится отдельно стоящий структурированный паркинг. Однако не все девелоперы при реконструкции могут решиться на строительство паркинга. Мешают технические сложности и конструктивные особенности зданий. Особенно для зданий, представляющих архитектурную ценность, даже при условии готовности девелопера к строительству паркинга, разрешение на строительство машиномест получить невозможно.

Таблица 5.16. Примеры паркингов и условия аренды в БЦ г. Москвы

Название БЦ	Класс БЦ	Местоположение	Вид парковки	Кол-во мест в паркинге, шт.	Стоимость парковки	Источинк
Внутри СК						
БЦ "Красный Октябрь"	B+	Берсеневская наб., д. 6, стр. 1	подземная, наземная	500	09.00-21.00 в месяц - 12 000 руб., круглосуточно 19 000 руб.	https://www.layton.ru/rent/krasnyy-oktyabr-1349/
БЦ "Мидлэнд Плаза"	B	ул. Арбат, д. 10	подземная	150	подземная парковка - 25 000 руб./месяц	https://www.layton.ru/rent/midlend-plaza-515/
БЦ "Моховая"	A	Моховая ул., д. 7	подземная	320	100 руб./час, наземная парковка - 14 000 руб./месяц, подземная парковка - 35 000 руб./месяц	https://www.layton.ru/rent/mohovaya-i-3507/
БЦ "Альфа Арбат Центр"	A	ул. Арбат, д. 1	подземная	198	бесплатно для клиентов, подземная парковка - 30 000 руб./месяц	https://www.layton.ru/rent/alfa-arbat-tsentr-762/
БЦ Summit	A	ул. Тверская, д. 22	подземная	91	100 руб./час, 25 900 руб./месяц	https://www.layton.ru/rent/sammit-463/
Между СК и ТТК						
БЦ "Капитал"	B	Остаповский проезд, д. 3	наземная, подземная	200	первый час 200 руб., далее - 150 руб./час, наземная - 15 0200 руб./мес.	https://www.layton.ru/rent/kapital-6174/
БЦ "Омега Плаза"	B+	ул. Ленинская Слобода, д. 19	наземная	300	наземная - 10 900 руб./мес., подземная - 12 000 руб./мес.	https://www.layton.ru/rent/omega-plaza-6461/
БЦ "Center-T"	B+	Гамсоновский пер., д. 2	наземная	250	1-й час 200 руб., далее - 100 руб./час, 8 000 руб./мес.	http://parking.mos.ru/

Название БЦ	Класс БЦ	Местоположение	Вид парковки	Кол-во мест в паркинге, шт.	Стоимость парковки	Источинк
БЦ "Diamond Hall"	A	Олимпийский пр., д. 12/16	подземная	476	100 рублей/час (минимум 2 часа), 15 минут бесплатно, 25 000 руб./месяц	https://rentavik.ru/arenda/diamond-hall/27553/
БЦ "Сибирский Альянс"	B+	Летниковская ул., д. 16	наземная открытая 60 м/м; наземная многоуровневая 40 м/м		150 руб./час, наземная открытая - 8 500 руб./мес. (с НДС), наземная многоуровневая - 13 000 руб./мес. (с НДС)	https://ardera.ru/sibirskiy-alyans
БЦ Rosso Riva	A	Шлюзовая наб., дом 4/2	подземная	30	100 руб./час, абонемент 13 500 руб./мес.	https://www.layton.ru/rent/rosso-riva-588/
БЦ "Белые Сады"	A	Лесная ул., д. 9	подземная	960	250 руб./час, 37 500 руб./мес	https://www.cian.ru/rent/commercial/298598553/
БЦ "Меркурий Сити Тауэр"	A	1-й Красногвардейский проезд, д. 15	наземная, подземная	840	наземная - 28 000 руб./мес. без НДС, подземная - 30 000 руб./мес. без НДС	http://parking.mos.ru/
Между ТТК и МКАД						
БЦ "Аннино Плаза"	B+	Дорожная ул., д. 60Б	наземная	500	30 руб./час, 720 руб./сут., абонемент 2 000-2 500 руб./мес.	https://www.layton.ru/rent/annino-plaza-941/
БЦ "Дорогобужский"	B	Дорогобужская ул., д. 14	наземная	1 000	70 руб./час, абонемент 1 530 руб./мес.	https://www.layton.ru/rent/dorogobuzhskiy-str-4-6553/
БЦ "Silver Stone"	B	пр. Серебрякова, д. 14	наземная	2 000	абонемент 5 000 руб./мес.	https://ardera.ru/silver-stone
БЦ "Парк-Плейс"	A	Ленинский пр., д. 113/1	наземная, подземная	130	3 часа бесплатно, абонемент наземная - 6 300 руб./мес., подземная 9 500 руб./мес	http://park-place-moscow.apartment.ru
БЦ "Дизайн-Мода"	B	ул. Вавилова, д. 69А, к. 1	наземная	210	100 руб./час, 400 руб./сутки, абонемент 4 500 руб./мес	https://icx.ru/bc/dizajn-moda/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.4. Спрос

При выборе офиса паркинг является одним из ключевых факторов, среди таких, как местоположение, класс и цена. Поэтому, обеспеченность бизнес-центра парковочными местами может стать выигрышней качественного бизнес-центра с хорошим местоположением и другими преимуществами, но без паркинга.

Спросом пользуются как подземные, так и наземные паркинги, большинство паркингов при БЦ загружены.

Некоторые эксперты полагают, что при прочих равных характеристиках бизнес-центров парковка может увеличивать стоимость аренды в среднем на 20%[51]. Отсутствие паркинга снижает привлекательность офисного центра: почти каждая заявка от потенциального арендатора содержит пункт о предоставлении машиномест для руководства и топ-менеджмента.

Вопрос с парковками стоит остро. Во-первых, Москва, как и большинство российских городов была спроектирована во времена, когда автомобиль был роскошью и все транспортные потоки были рассчитаны исключительно на общественный транспорт. Сегодня ситуация изменилась кардинально: по данным Автостата в Москве самый крупный парк легковых автомобилей в России – 3,6 млн. штук. И всем нужно где-то парковаться. Многие, конечно, пересаживаются периодически на общественный транспорт, который правительство города довольно активно и, надо сказать, успешно развивает. Однако, как показывает практика, бизнес-сообщество (особенно топ менеджмент компаний) не готово на данный момент сменить комфортный личный транспорт на метро. Это и создает спрос и является одним из ключевых требований арендаторов наряду со ставкой аренды и локацией офиса.

[51] https://cre.ru/analytics/82900

5.5.5. Финансовые условия

Анализируя рынок продажи машиномест в паркингах, была выявлена зависимость стоимости машиномест от их площади. Чем больше по площади машиноместо, тем меньше стоимость 1 кв. м машиноместа. Так же стоимость убывает в зависимости от удаленности от центра.

При этом четкая зависимость не прослеживается, т. к. цена зачастую может формироваться исходя из субъективного мнения продавца.

Многоуровневые надземные паркинги бывают открытыми и крытыми. Как показал анализ рынка цен по данному фактору, машиноместа в крытых паркингах дороже примерно на 10–15%, так как автомобили больше защищены от внешних факторов.

Подземный паркинг в любом случае будет дороже надземной и наземной парковки, за счет того, что строительство таких парковок обходится дороже. При этом они более экологичны, не портят ландшафт и вид здания.

Средняя стоимость подземного паркинга внутри Садового кольца (самой престижной, востребованной и, соответственно, дорогой) — 20–25 тыс. рублей. При этом в Москва Сити стоимость паркинга обойдется в 35 тыс. рублей в месяц, а в районах, близко расположенных к Кремлю, можно встретить ценник в 45 тыс. рублей в месяц.

Подземным паркингом обеспечены, как правило, новые здания или недавно реконструированные, особняки и офисные центры старой постройки практически не обеспечены подземными машино-местами.

Наземный паркинг в этом районе Москвы потребует от арендатора 15–18 тыс. рублей в месяц за место. Но стоит отметить, что внутри Садового кольца много бизнес-центров с ограниченной территорией, площадь которых просто не позволяет организовать какой бы то ни было паркинг вообще. В таком случае арендаторам предлагается городская парковка.

Ближе к ТТК места для организации парковки уже больше, да и стоимость его гораздо ниже, поэтому и цена на него здесь уже ощутимо приятнее: подземное машиноместо обойдется в 15–20 тыс. рублей, наземное – в 8–15 тыс. рублей в месяц.

От ТТК до МКАД: подземный паркинг потребует от арендатора в среднем 10 тыс. рублей, наземная — от 4 до 9 тыс. рублей за месяц спокойных стоянок. При этом в новых проектах ценник выше: около 15–20 тысяч за место на подземном отапливаемом паркинге (ICube, Водный, Искра Парк, Метрополис, Лотос, Алкон).[52]

Анализ машиномест в Москве показал, что основными ценообразующими факторами машиномест является тип парковки (подземная/наземная/надземная), местоположение, класс недвижимости.

5.5.6. 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 по аренде машиномест в бизнес-центрах, расположенных вблизи оцениваемого недвижимого имущества. В таблице ниже представлены актуальные предложения аренды машиномест.

Таблица 5.17. Предложения по аренде парковочных мест в подземном паркинге в БЦ г. Москвы в районе расположения объекта оценки

№	Месторасположение	Ставка аренды, руб./м-м/мес. с НДС	Ставка аренды, руб./м-м/год с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Москва, Одесская ул., 2кВ	15 000	180 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/311187211	Используется в расчете
2	Москва, ЗАО, р-н Раменки, пр-т Вернадского, 6	13 800	165 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/308112154/	Не применяется в расчете. Цена аренды ниже рыночной

[52] https://office-news.ru/times-estate-est-gde-priparkovatsya/issledovanie/

№	Месторасположение	Ставка аренды, руб./м-м/мес. с НДС	Ставка аренды, руб./м-м/год с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
3	г. Москва, ул. Удальцова, д. 1А	16 000	192 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313876727	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению
4	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Обручева, 23С1	24 500	294 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313818504/	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по ставке
5	Москва, Ленинский просп., 119А	14 000	168 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/308449462/	Используется в расчете
6	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Научный проезд, 17	20 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/320119421	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению
7	Москва, Нахимовский пр-т, 58	18 300	219 600	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2084_m_3192385668	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению
8	г. Москва, Нахимовский просп., 51	15 000	180 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/297939913	Используется в расчете
9	Москва, ул. Наметкина, 12А	18 000	216 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/320948902	Не применяется в расчете. Используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению
10	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, д. 22	15 000	180 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/318380259	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Средняя арендная ставка машино-мест в подземном паркинге, расположенных в районе объекта оценки, по состоянию на дату оценку составляет 203,5 тыс. руб./год с учетом НДС (169,6 тыс. руб./год без НДС) диапазон от 165,6 до 294,0 тыс. руб./год с учетом НДС (от 138,0 до 245,0 тыс. руб./год без НДС) или 16,9 тыс. руб./мес. с учетом НДС (14,1 тыс. руб./мес. без НДС) диапазон от 13,8 до 24,5 тыс. руб./мес. с учетом НДС (от 11,5 до 20,4 тыс. руб./мес. без НДС).

5.5.7. Выводы

- Машиноместа в БЦ продаются редко, в основном машиноместа сдают в аренду вместе с арендуемыми офисами.
- Наибольшее количество предложений по аренде в паркингах БЦ класса А и В+.
- Стоимость аренды убывает в зависимости от снижения класса, так дешевле всего стоит арендовать машиноместа в бизнес-центрах класса В.
- Во многих округах предложения по аренде отсутствуют, в связи с заполняемостью паркингов.
- Нехватка парковочных мест остается одной из главных проблем современных бизнес-центров. Это связано с тем, что при возведении социальных объектов, в том числе и бизнес-центров, нормы по строительству парковочных мест не выполняются. Так же в столице существуют старые здания, реконструированные под офисы, рядом с которыми парковочные места не планировались и технически при реконструкции их построить невозможно.
- При выборе офиса паркинг является одним из ключевых факторов, среди таких, как местоположение, класс и цена.
- Анализируя рынок продажи машиномест в паркингах, была выявлена зависимость стоимости машиномест от их площади. Чем больше по площади машиноместо, тем меньше стоимость 1 кв. м машиноместа. Так же стоимость убывает в зависимости от удаленности от центра.

- Машиноместа в крытых паркингах дороже примерно на 10 -15%.
- Средняя стоимость подземного паркинга внутри Садового кольца (самой престижной, востребованной и, соответственно, дорогой) — 20–25 тыс. рублей. При этом в Москва Сити стоимость паркинга обойдется в 35 тыс. рублей в месяц, а в районах, близко расположенных к Кремлю, можно встретить ценник в 45 тыс. рублей в месяц.
- Наземный паркинг в этом районе Москвы потребует от арендатора 15–18 тыс. рублей в месяц за место.
- Ближе к ТТК места для организации парковки уже больше, да и стоимость его гораздо ниже, поэтому и цена на него здесь уже ощутимо приятнее: подземное машиноместо обойдется в 15–20 тыс. рублей, наземное – в 8–15 тыс. рублей в месяц.
- От ТТК до МКАД: подземный паркинг потребует от арендатора в среднем 10 тыс. рублей, наземная — от 4 до 9 тыс. рублей за месяц спокойных стоянок. При этом в новых проектах ценник выше: около 15–20 тысяч за место на подземном отапливаемом паркинге
- Средняя арендная ставка машино-мест в подземном паркинге, расположенных в районе объекта оценки, по состоянию на дату оценку составляет 203,5 тыс. руб./год с учетом НДС (169,6 тыс. руб./год без НДС) диапазон от 165,6 до 294,0 тыс. руб./год с учетом НДС (от 138,0 до 245,0 тыс. руб./год без НДС) или 16,9 тыс. руб./мес. с учетом НДС (14,1 тыс. руб./мес. без НДС) диапазон от 13,8 до 24,5 тыс. руб./мес. с учетом НДС (от 11,5 до 20,4 тыс. руб./мес. без НДС).

5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I полугодия 2025 г.[53]

5.6.1. 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.

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:

[53] https://investmoscow.ru/tenders/zemelnye-torgi; https://www.irn.ru/articles/41125.html; http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/; https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/; https://stroi.mos.ru/news/chislo-ziemiel-nykh-auktsionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza; https://analytics.brn.media/edition5801/article5823.html; https://atlant-mos.com/analitika/

- 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.

5.6.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка

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

На стоимость оцениваемого недвижимого имущества 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 5.18. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право 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	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-15,00%/-2,00%	Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича) "АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)" "Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимосст ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.) https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov" Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
				utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район расположения	Индивидуально для каждого	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.
7	Удаленность от метро	До 5 мин. пешком/ от 5 до 9 мин. пешком/ от 10 до 14 мин. пешком/ от 15 до 19 мин. пешком/ от 20 мин. пешком	-20,00%%/+25,00%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.
8	Линия расположения	1-ая линия, 2-ая линия	0,00%/+11,11%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3877-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов / Земли промышленности	Не используется в расчетах	–
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ ЛПХ/Под производство	-10,89%/+12,22%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3879-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-07-2025-goda
11	Общая площадь объекта	—	Индивидуально для каждого	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3869-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda
12	Рельеф	Равнинный/холмистый	Не используется в расчетах	–
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	–
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
15	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Присутствует/Отсутствует	-11,50%/+18,00%	Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	-11,04%/-19,13%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda
17	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Отсутствует/ присутствует	-79,00%/+7,53%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3866-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-07-2025-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.3. Общая ситуация

По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км. Более 30 000 га (в старых границах) занято жилыми зданиями, более 12 000 га (в старых границах) — существующей улично-дорожной сетью, почти 6 000 га (в старых границах) занято учреждениями образования, землями природного комплекса. Резервы города для нового строительства составляют порядка 18 800 га (в старых границах), которые в настоящее время заняты промышленными зонами. Кроме того, в г. Москве насчитывается 1,27 млн м воздушных линий электропередач, занимающих территорию более 9 тыс. га. На этих территориях (25 тыс. га) при плотности застройки, равной единице, можно построить порядка 250 млн кв. м площадей жилого, социального и коммерческого назначения.

В результате прекращения экспансии большинства торговых сетей и сокращения активности девелоперов число потребителей земельных участков сократилось. При этом по наблюдению ряда участников рынка увеличилось количество покупателей, интересующихся приобретением земли в инвестиционных целях.

Вопрос покупки свободных земельных участков в г. Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т. д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 г. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную постройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Вопрос о развитии промышленных территорий города Москвы становится все более актуальным в условиях растущего спроса на качественную коммерческую и жилую недвижимость, ухудшения транспортной ситуации, а вместе с тем и активно сокращающегося количества свободных земельных участков для застройки.

На текущий момент промышленные зоны Москвы занимают площадь приблизительно 18 тыс. га, при этом, лидерами по промышленной застройке являются Южный, Юго-Восточный и Северо- Западный административные округа с показателем в 2,5—3 тыс. га. Доля качественной производственно-складской недвижимости, расположенной в промышленных зонах города Москвы, составляет не более 20%, основную же часть занимают ветхие здания нефункционирующих заводов, использующиеся в качестве складов, либо мелких частных производств.

Развитие промышленных зон несет в себе огромный потенциал для решения проблем, стоящих перед городскими властями. За счет данных территорий могут быть решены или частично решены такие задачи, как улучшение транспортной инфраструктуры, экологической обстановки, увеличение числа рабочих мест и многое другое. Все эти изменения поспособствуют росту привлекательности Москвы для проживания как москвичей, так и приезжих российских и иностранных граждан, что исключительно благоприятно скажется на экономическом климате города.

Подготовка предложений по вариантам формирования территории промышленной зоны включает:

- сохранение сложившегося использования территории с характеристикой основных производств;
- частичную реорганизацию территории промышленной зоны с характеристикой территориальных резервов для размещения новых производств;
- комплексную реорганизацию территории с характеристикой приоритетных направлений реорганизации;
- предложения по границам и видам дальнейшей разработки документации по планировке территории.

Резервы города для нового строительства в основном представлены промышленными зонами.

Состояние первичного земельного рынка радикально изменилось с начала века. Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 22 года предложение сократилось в 7 раз. В 2022 предложение продолжает сокращаться, с учетом продолжающегося редевелопмента.

5.6.4. Предложение

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлородов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов "промышленность – девелопмент" и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе будет наблюдаться увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2021 г. Российским Аукционным Домом продано более 10,3 тыс. га земельных участков в Москве и Московской области[54].

В настоящее время рынок земли коммерческого назначения в Москве представлен точечными участками, свободными от застройки, а также участками, которые находятся в процессе редевелопмента. Несмотря на высокую плотность застройки, в Москве по-прежнему сохранились огромные территории, которые практически не используются. Так называемые промышленные зоны занимают тысячи гектаров. Большинство из них прекратили производство много лет назад и превратились в хаотичные склады и свалки. Теперь эти территории будут использованы в интересах горожан и развития экономики.

Одним из основных видов сделок в 2023 году была продажа земли под жилую застройку. Московский регион является очень привлекательным для различных застройщиков, поэтому спрос на земельные участки под жилую застройку был высоким. Сделки осуществлялись как с крупными инвесторами, так и с физическими лицами.

Рынок земельных участков Москвы в 2023 году, как и всегда, был представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный

[54] https://fbss.ru/itogi-rynka-aukcionnyh-prodazh-rad-po-moskovskomu-regionu-za-2021-god-chto-interesuet-investorov/polezno-znat/

участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые департаментом по конкурентной политике. В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.

В первую очередь, причиной незаинтересованности в земельных участках является их вид разрешенного использования. Наиболее интересными для покупки являются земельные участки под жилищное строительство, которых на рынке крайне мало.

Кроме того, девелоперы теперь заинтересованы в земельных участках под жилые проекты внутри МКАД. В то же время в силу дефицита площадок с соответствующей исходно-разрешительной документацией на рынке девелоперы рассматривают площадки в пределах 10 км от МКАД в рамках концепции малоэтажного жилого строительства. В условиях повышающейся конкуренции и ограниченной ликвидности большинство сделок с площадками под застройку происходит в формате соинвестирования, когда собственник участка получает долю в проекте в виде будущих квадратных метров, а не живые деньги.

За первые шесть месяцев 2023 года Москве удалось реализовать на торгах 44 земельных участка для коммерческого и частного использования.

В г. Москва, как столице России, происходят крупные и значимые сделки с землей. В 2023 году была заключена сделка по продаже земельного участка площадью 10 га для строительства жилого комплекса. Этот проект будет способствовать увеличению жилой площади в городе, а также созданию комфортных условий для проживания граждан.

5.6.5. Спрос

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию дестабилизации на фоне проведение военной спецоперации и коронавирусному кризису минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 г. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, аналитики отмечают, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3–5 годами.

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 жилья, 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.

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, 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 граддокументации, только с урегулированными имущественным правами.

В 2021 году девелоперские компании приобрели под жилую застройку свыше 400 га земли в Москве и еще около 1,4 тыс. га в Московской области. Всего в Московском регионе сделок с землей под жилую застройку было совершено на сумму порядка 180 млрд руб. Как и в прошлом году, девелоперы продолжают проявлять наибольший интерес к участкам под жилую застройку, постоянно расширяя свои портфели.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или полифункциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10–25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки земельного участка. 60–70% приходится на СМР, еще около 7–10% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Аукционы, где можно получить право аренды земельных участков из имущественной казны города, стали одними из наиболее востребованных в прошлом году.

Аукционы по земле под строительство ведутся за размер годовой аренды. По условиям сделки, у арендатора есть полтора года на реализацию своего проекта. Инвестор должен построить дом и оформить его в собственность. Существуют два варианта оформления земли — выкупить участок у города или заключить договор о долгосрочной аренде земли с годовой ставкой 0,1% от его кадастровой стоимости.

5.6.6. Финансовые условия

В течение 2024 года наблюдался устойчивый рост цен на землю в Московском регионе. Это связано с повышением спроса на земельные участки в связи с развитием жилищного строительства и коммерческой инфраструктуры.

Наибольший рост цен наблюдался в пригородных районах Москвы, где спрос на землю выше всего. В этих районах развивается новая инфраструктура, открываются новые транспортные магистрали, что привлекает застройщиков и инвесторов.

Также на цены влияют масштабные проекты, такие как строительство новых аэропортов, олимпийских объектов и т.д. В районах, где реализуются подобные проекты, цены на землю также значительно выше.

Рынок земельных участков под коммерческую застройку в Москве очень ограничен: представлены единичные предложения. Конечная средняя стоимость земельного участка под строительство объектов коммерческого назначения в 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.

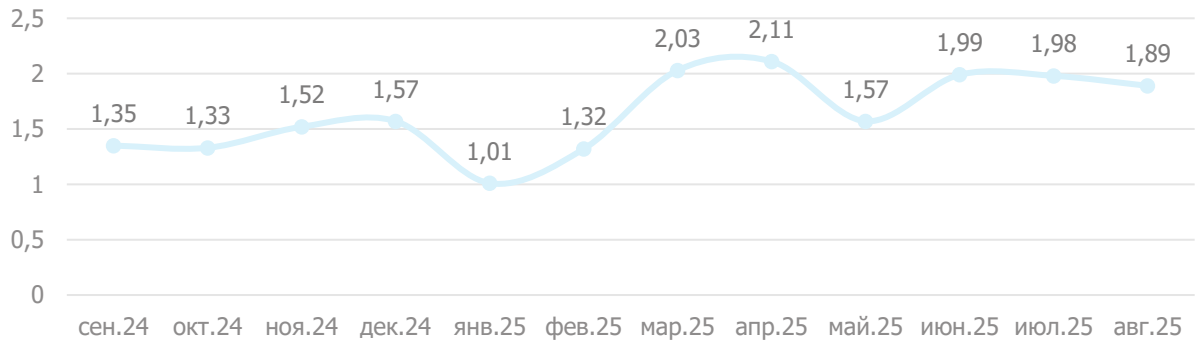
Стоимость земельных участков зависит от множества факторов, таких как площадь, расположение, отдаленность от крупных магистралей и МКАД, вид разрешенного использования и др.

По мнению экспертов, в ближайшие годы ожидается продолжение роста цен на землю в Московском регионе. Это связано с дальнейшим развитием инфраструктуры, строительством новых жилых и коммерческих объектов, а также реализацией крупных инвестиционных проектов.

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.

Согласно данным сайта msk.restate.ru цена земельных участков в московском регионе после сильного падения в апреле 2024 г. стабилизировалась на отметке 1,3 млн. руб/сот. В конце года, ожидаемо, участки подорожали. В августе 2025 г. цена за сотку составила 1,89 млн. руб.

Рисунок 5.20. Динамика средней стоимости земельных участков в г. Москва на август 2025 г., млн. руб./сот.



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

5.6.7. 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 2,6 до 15,4 млн руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.19. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве

№ п/п	Месторасполо-жение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот.	Источник	Примечание
1	Москва, улица Подольских Курсантов, 14	14,00	190 000 000	13 571 429	https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__2061501877	Не используется в расчете, т.к. участок отличается по ВРИ
2	Москва, ВАО, р-н Перово, Перовская ул., 32	18,85	49 000 000	2 599 469	https://www.cian.ru/sale/commercial/318319744	Не используется в расчете, т.к. участок существенно отличается по ВРИ

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот.	Источник	Примечание
3	г. Москва, Потешная ул., 6/2с20	16,05	120 000 000	7 476 636	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_7320830472	Используется в расчете
4	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Олонецкая ул., 17	5,69	69 000 000	12 126 538	https://www.cian.ru/sale/commercial/319461643	Не используется в расчете, т.к. участок отличается по площади
5	Москва, САО, р-н Коптево, ул. Клары Цеткин, 4	188,76	1 200 000 000	6 357 279	https://www.cian.ru/sale/commercial/285558037/	Не используется в расчете, т.к. участок отличается по ВРИ с большим количеством строений
6	Москва, Электролитный проезд, 7а	103,91	450 000 000	4 330 671	https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__2068886386	Не используется в расчете, т.к. участок расположен на значительном удалении от оцениваемого объекта
7	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 125С2а	89,36	490 000 000	5 483 438	https://www.cian.ru/sale/commercial/317493337	Не используется в расчете, т.к. участок расположен на значительном удалении от оцениваемого объекта
8	г. Москва, ул. Коптевская, зд. 24 ст13	133,54	954 632 400	7 148 663	https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__2066362486	Используется в расчете
9	Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Деловая ул., 20	112,00	700 000 000	6 250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/317033194	Не используется в расчете, т.к. участок существенно отличается по ВРИ
10	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, просп. 60-летия Октября, 11АС5	8,00	77 000 000	9 625 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/285429175	Не используется в расчете, т.к. участок отличается по масштабу
11	г. Москва, Грайвороновская ул., д. 5С1	156,29	700 000 000	4 478 853	https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__2057449856	Используется в расчете
12	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-я Магистральная ул., 8А	120,00	1 850 000 000	15 416 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/313526450	Не используется в расчете, т.к. участок расположен на значительном удалении от оцениваемого объекта

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.6.8. Выводы

На основании изучения и анализа рынка земельных участков Московского региона Исполнитель пришел к следующим выводам.

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 22 года предложение сократилось в 7 раз.
- В настоящее время рынок земли коммерческого назначения в Москве представлен точечными участками, свободными от застройки, а также участками, которые находятся в процессе редевелопмента.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.

- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- Рынок земельных участков Москвы в 2022 г., как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- Согласно данным сайта msk.restate.ru цена земельных участков в московском регионе после сильного падения в апреле 2024 г. стабилизировалась на отметке 1,3 млн. руб/сот. В конце года, ожидаемо, участки подорожали. В августе 2025 г. цена за сотку составила 1,89 млн. руб.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве на дату оценки, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 2,6 до 15,4 млн руб./сот (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- 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)[55].

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

[55] 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[56].

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[57].

Основные средства[58] 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[59].

Балансовая стоимость[60] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[61] — 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[62].

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

[57] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

[62] IAS 16 "Основные средства", п. 6

Инвестиционное имущество[63] – 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[64].

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[65].

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[66].

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[67].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[68]

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.[69]

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.[70]

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

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

[65] IAS 1, п. 7.

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

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

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

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

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

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[71].

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[72].

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.

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

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

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

операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[73].

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:[74]

- 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[75]:

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

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

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

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

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

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

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

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[76].

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[77].

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

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

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[78].

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

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

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

[78] Фонд МСФО.

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)[79].

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[80].

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[81].

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[82].

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[83].

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[84].

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[85].

[79] IFRS 13, п. 2.

[80] IFRS 13, п. 3.

[81] IFRS 13, п. 11.

[82] IFRS 13, п. 15.

[83] IFRS 13, п. 16.

[84] IFRS 13, п. 27.

[85] IFRS 13, п. 32.

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).[86]

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[87].

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[88].

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

[86] IFRS 13, п. 38.

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

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

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:[89]

- 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 промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[90].

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[91].

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.

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[92].

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

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

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

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

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

достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки[93].

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[94].

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[95].

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[96].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения[97]:

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

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

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

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

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

- 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.

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[98].

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

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ[99].

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[100] определения стоимости земли.

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[101].

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[102]:

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.

[99] "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).

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

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

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

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[103]:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[104].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[105]:

- 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)[106].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[107]:

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;

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости на дату оценки производился затратным, сравнительным и доходным подходами.

Расчет стоимости оцениваемых нежилых помещений на дату оценки проводился в рамках сравнительного (метод прямого сравнительного анализа продаж) и доходного (метод дисконтирования денежных потоков) подходов с последующим согласованием полученных результатов.

Расчет справедливой стоимости сооружения производился затратным подходом (метод сравнительной единицы).

Расчет справедливой стоимости права аренды земельного участка проводился в рамках сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

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 оцениваемых помещений и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости оцениваемых помещений — **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 для оценки нежилых помещений, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется для оценки нежилых помещений, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способны приносить оцениваемые объекты, а также связанные с оцениваемыми объектами расходы, что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход при расчете стоимости нежилых помещений не используется, так как его применение Исполнитель счел нецелесообразным по следующим причинам.

- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом[108]. Можно говорить, что объект имеет

[108] "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.

незначительный износ, если срок его эксплуатации не превышает 10 лет. Срок эксплуатации здания, в котором расположены объекты оценки, значительно превышает 10 лет. В результате невозможно объективно оценить величину совокупного накопленного износа объекта недвижимости, вследствие чего использование методик затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки.

Затратный подход использовался только при расчете справедливой стоимости сооружения. Это обусловлено тем, что данные объекты являются объектами недвижимости специального назначения, в отношении которых отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Затратный подход (сооружения)	
Метод сравнительной единицы	Применение метода для сооружения (водопровод) связано с тем, что в настоящее время имеются достоверные данные об укрупненной стоимости строительства зданий и сооружений — серия справочников "Ко-Инвест". В методологической литературе по оценочной деятельности приведены и описаны методы расчета устареваний недвижимого имущества. Преимущество метода заключается в следующем: • достоверность информации, т. к. застройщики в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ несут ответственность за сведения, указанные в проектных декларациях; • возможность учесть при определении стоимости объектов недвижимости региональную специфику, влияющую на стоимость строительства зданий; • данный метод применим для новых, недавно построенных объектов, а также для специализированных объектов, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на рынке иначе, чем посредством продажи бизнеса или организации, частью которого они являются, в силу своей уникальности, обусловленной специализированным характером и конструкцией, их конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами
Сравнительный подход (нежилые помещения)	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход (нежилые помещения)	
Метод дисконтирования денежных потоков	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих вследствие изменения экономической ситуации, состава арендаторов и т. д.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ[109]. Описание методов приведено в Приложении 3 к Отчету.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка, на дату оценки производился **сравнительным подходом**. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

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

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

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки для определения стоимости имущественных прав на земельный участок

Наименование метода	Обоснование применения
Сравнительный подход	
Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение связано с тем, что метод опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В рамках затратного подхода определялась стоимость сооружения – объекта специального назначения – водопровода протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-12939978 от 17.01.2025 г.

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода

В результате анализа Исполнитель обосновал в Разделе 6.7 Отчета использование в рамках затратного подхода для оценки сооружения – метод сравнительной единицы (в расчетных таблицах и далее по тексту — МСЕ-1 (с использованием справочников КО-ИНВЕСТ®).

Стоимость замещения улучшений (сооружения) определяется как стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) улучшения с учетом совокупного износа на дату оценки.

Примечание. В рамках настоящего Отчета земельный участок, в границах которого расположено оцениваемое сооружение, не входит в состав объекта оценки, ввиду чего справедливая стоимость указанных земельного участка при определении справедливой стоимости оцениваемого сооружения в рамках затратного подхода не учитывалась.

Расчет стоимости здания в рамках затратного подхода производится по следующей формуле:

$$\mathbf{С_{зп} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ,}$$

где:

$С_{зп}$ — стоимость зданий/сооружений, определенная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка);

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

ПП — прибыль предпринимателя;

НИ — накопленный износ.

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7. Отчета использование в рамках расчета воспроизводства или замещения улучшений земельного участка метода сравнительной единицы.

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

$$\mathbf{ЗЗ = С_6 \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times V(S),}$$

где:

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

$С_6$ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

$К_1$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_3$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

$К_5$ — корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов;

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

При расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Анализ данных на полноту и качество.

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами оцениваемых объектов (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника "КО-ИНВЕСТ".

Этап 2. Подбор объекта-аналога по справочнику.

Подбор аналогов в соответствующем справочнике "КО-ИНВЕСТ" (используемый справочник отражается в расчетной таблице, в строке "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 расчетной таблице результаты указанного выше подбора отражаются в строке "Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетной таблице, в строке "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников "КО-ИНВЕСТ"), в строках "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

Этап 3. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения.

К справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемых объектов к объектам-аналогам 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.

Этап 4. Определение величины накопленного износа.

Этап 5. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта.

7.2. Определение справедливой стоимости оцениваемых объектов (сооружения) в рамках выбранного метода

Расчет методом сравнительной единицы затрат на замещение оцениваемого сооружения с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® приведен в таблицах ниже (Таблица 7.5, Таблица 7.10) с указанием в соответствующем столбце "Используемый метод в рамках подхода" - "МСЕ-1".

7.2.1. Этап 1. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами недвижимого имущества — оцениваемого сооружения, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для оцениваемого сооружения — объекта, входящего в объект оценки, Исполнитель запросил указанные ниже параметры. Исходя из полноты получаемой информации принималось решение о целесообразности использования того или иного метода расчета в рамках затратного подхода.

Таблица 7.1. Наименование параметров, необходимых для оценки

Наименование объекта	Наименование класса	Наименование подкласса	КС	Наименование параметров
	Сооружения		КС-12	Год постройки

Наименование объекта	Наименование класса	Наименование подкласса	КС	Наименование параметров
Сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-12939978 от 17.01.2025 г.		Сети водопровода, канализации		Протяженность, м
				Тип прокладки (подземная, надземная)
				Глубина/высота заложения, м
				Материал трубы (чугун, сталь, ж/б, керамика, полиэтилен, иное)
				Диаметр трубы, мм

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Перечень и характеристики объектов представлен в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.10).

7.2.2. Этап 2. Подбор объекта-аналога по справочнику

В расчетной таблице результаты указанного выше подбора отражаются в строке "Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб." В расчетной таблице, в строке "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников "КО-ИНВЕСТ"), в строках "Наименование сборника", "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели. Информация об объектах-аналогах отражена в таблицах ниже Таблица 7.5, Таблица 7.10.

7.2.3. Этап 3. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

В соответствии с алгоритмом, описанным в Приложении 3 к Отчету, Исполнитель применяет к справочной стоимости удельного показателя указанные ниже корректировки.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_1)

Данный коэффициент вводится в случае, когда оцениваемое сооружение располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели справочника, на основе которого ведется расчет стоимости объекта.

$$K_1 = \alpha_j / \alpha_c,$$

где:

α_c и α_j – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Расчет корректирующего коэффициента на различие в сейсмичности приведен ниже в таблице.

Таблица 7.2. Коэффициент на различие в сейсмичности (K_1)

№ п/п	Экономический район, край, область	Сейсмичность в баллах	Коэффициенты уровня стоимости здания α	Корректировка (К1) на различие в сейсмичности
1	Московская область, г. Москва	6	1,00	1,00

Источник: С.А.Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020, стр. 459

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Сооружения городской инфраструктуры", данный коэффициент составляет величину **1,00.**

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемыми объектами и ближайшими аналогами из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблице ниже.

Таблица 7.3. Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме/площади оцениваемых объектов и аналогов

На разницу в объеме		**На разницу в площади**	
Vo/Vспр	Коэффициент К2	Vo/Vспр	Коэффициент К2
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник: С.А.Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020, стр. 41

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Сооружения городской инфраструктуры", данный коэффициент для оцениваемого сооружения составляет величину **1,00.**

Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_3$)

Данный коэффициент отражает изменение стоимости строительства объекта с даты выпуска справочника, до даты, ближайшей к дате оценки, по которой известны темпы изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование. Коэффициент изменения цен в строительстве был определен Исполнителем на основании данных, представленных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве", Вып. 120, июль 2022 г., Вып. 124, октябрь 2023 г., Вып. 126, итоги 2023 г., Вып. 127, апрель 2024 г.

Для справочников, выпущенных на 01.01.2020 г. корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$К_3 = И_{01.01.2020\text{-}01.07.2022} \times И_{04.09.2025}/И_{01.07.2022}$$

где:

$И_{01.01.2020\text{-}01.07.2022}$ — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на 01.07.2022 г. по сравнению со сметными ценами на 01.01.2020 г. согласно классам конструктивных систем зданий и сооружений для рассматриваемого региона (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 120, июль 2022 г., стр. 77-78, таблица 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.");

$И_{04.09.2025}/И_{01.07.2022}$ — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату определения стоимости (04.09.2025 г.) по сравнению со сметными ценами на 01.07.2022 г. (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, "Вып. 124, октябрь 2023 г.; стр. 64, таблица 2.1 "Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г.", Вып. 126, итоги 2023 г.; стр. 64, таблица 2.1 "Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г.", Вып. 127, апрель 2024 г.; стр. 69, таблица 2.1 "Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024 г.").

Значение индексов изменения цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам сооружений, а также расчет корректирующего коэффициента на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника представлены в таблице далее (Таблица 7.4).

Таблица 7.4. Корректирующий коэффициент стоимости строительства в г. Москве по характерным конструктивным системам сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_3$)

Класс конструктивной системы (КС)	Для г. Москвы на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на июль 2022 г. к уровню цен 01.01.2023 г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на дату оценки сентябрь 2025 г. к уровню цен 01.01.2023 г.	Индекс изменения цен в строительстве для г. Москва с 01.01.2020 г. по 04.09.2025 г.
КС-1	1,311	0,9826	1,2448	1,661
КС-2	1,349			1,709
КС-3	1,152			1,459
КС-4	1,284			1,627
КС-5	1,324			1,677
КС-6	1,317			1,668
КС-7	1,388			1,758
КС-8	1,284			1,627
КС-9	1,285			1,628
КС-10	1,335			1,691
КС-11	1,391			1,762
КС-12	1,292			1,637
КС-13	1,388			1,758
КС-14	1,328			1,682

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. №124, (октябрь 2023), табл. 2.1 "Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г.", стр. 64, Вып. №126, (декабрь 2023), табл. 2.1 "Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г.", стр. 64, Вып. №127, (апрель 2024), табл. 2.1 "Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024 г.", стр. 69

Применение корректирующего коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам сооружений *($К_3$)* для оцениваемых сооружений приведено в таблицах ниже Таблица 7.5, Таблица 7.10.

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К4)

Является корректирующим коэффициентом на различие в конструктивных системах. Рассчитывается с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® методом парного сравнения.

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{С_о = С_а \times Ф_о / Ф_а,}$$

где:

$С_о$ — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

$Ф_о$ — стоимостной коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

$Ф_а$ — стоимостной коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® данный коэффициент для оцениваемого сооружения составляет величину **1,00.**

Корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К5)

Применялся для учета различия в величине показателя стоимости единицы измерения, обусловленного наличием или отсутствием конструктивных элементов, особых строительных работ,

элементов инженерного оборудования оцениваемого объекта и подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Рассчитывался по формуле:

$$K_5 = 1 – (УСПx ± УСПy ± УСПz ± … ± УСПn),$$

где:

УСП – удельный справочный показатель стоимости элемента здания (конструктивных элементов, особостроительных работ, элементов инженерного оборудования), %;

x, y, z…n – вид элемента (фундамент, каркас, электроосвещение и т. п.).

Для оцениваемого сооружения отсутствуют различия в наличии или отсутствии конструктивных элементов, поэтому данный коэффициент (К5) составляет величину **1,00.**

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (**$П_{пр}$%**) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[110].

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета.

На основании анализа определений "прибыли предпринимателя", опубликованных в различных источниках, Исполнитель пришел к следующим выводам.

Прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимости, то есть, когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке.

Девелоперская деятельность на сегодняшний день в РФ характерна для сегментов коммерческой недвижимости: торговой, офисной, складской и т. п. При строительстве объектов инвесторы, как правило, ориентируются на доходность 10–40% годовых[111].

Девелоперская деятельность в отношении объектов специального и технического назначений в РФ практически отсутствует (иными словами, нет девелоперов, строящих объекты специального назначения для последующей продажи или сдачи в аренду). Таким образом, исходя из некоммерческого назначения оцениваемого недвижимого имущества, величина прибыли предпринимателя принимается равной **0%.**

В результате последовательного применения рассмотренных корректировок к установленной справочной стоимости единицы сравнения подобранного аналога находилась стоимость единицы сравнения объекта на дату оценки.

Порядок определения затрат на замещение (воспроизводство) методом сравнительной единицы по справочникам КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1) приведен в таблице далее.

[110] Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости", С-Пб.: "Издательство СПбГТУ", 1997 г., стр. 151.

[111] Яскевич Е. Е. "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 17)", - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015.

Таблица 7.5. Расчет затрат на замещение (воспроизводство) методом сравнительной единицы по справочнику КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1)

Наименование показателя		Значение	Источник
Наименование	Сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407		Данные Заказчика
Протяженность, м	562,62	29,68	Данные Заказчика
Тип прокладки	подземная	подземная	Данные Заказчика
Глубина заложения, м	2,8 м	2,8 м	Данные Заказчика
Материал трубы	чугун	чугун	Данные Заказчика
Диаметр трубы, мм	300 мм	200 мм	Данные Заказчика
Марка кабеля	—	—	Данные Заказчика
Сечение провода	—	—	Данные Заказчика
Напряжение, кВ	—	—	Данные Заказчика
Класс конструктивных систем объекта	КС-12	КС-12	Анализ Исполнителя
Назначение и общая характеристика объекта-аналога	Водоводы из чугунных труб	Водоводы из чугунных труб	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры" на 01.01.2020 г.
	Глубина заложения до 3 м	Глубина заложения до 3 м	
	Диаметр труб 250 — 350 мм	Диаметр труб 125 — 200 мм	
Код по справочнику	ruИ3.07.011.0011	ruИ3.07.011.0010	
Страница по справочнику	172	172	
Стоимость единицы измерения на дату справочника (источника) без НДС для Московской области, руб.	121 939	62 062	
Единица измерения	10 м	10 м	
Класс конструктивных систем аналога	КС-12	КС-12	
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_1$)	1,000	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры" на 01.01.2020 г.
Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_2$)	1,000	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры" на 01.01.2020 г.
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве ($К_3$)	1,637	1,637	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып.№120, №124,. №126, №127 (Таблица 7.4)
Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах ($К_4$), руб.	1,000	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры" на 01.01.2023 г.
Корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов ($К_5$), руб.	1,000	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры" на 01.01.2020 г.
Прибыль предпринимателя	0,00%	0,00%	—
Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	199 583,64	101 579,97	
Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.	**11 228 975**	**301 489** **11 530 464**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

7.2.4. Этап 4. Определение величины накопленного износа

Расчет стоимости объекта с учетом износа производится по формуле:

$$НИ = 1 – (1 – И_{физ.}) \times (1 – И_{функ.устар.}) \times (1 – И_{экон.устар.}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

$И_{физ.}$ — физический износ;

$И_{функ.устар.}$ — функциональное устаревание;

$И_{экон.устар.}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

Расчет физического износа зданий

В рамках настоящего Отчета расчет физического износа производился с использованием метода срока жизни.

Расчет совокупного износа сооружения приведен в расчетной таблице Отчета (Таблица 7.9) в столбце "Совокупный износ, %".

Применение метода срока жизни для определения физического износа сооружений

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

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

Степень физического старения объекта характеризуется общим коэффициентом физического износа, который показывает относительную потерю стоимости в сравнении с восстановительной стоимостью. Для определения физического износа объектов недвижимости применим метод, когда износ определяется с использованием отношения оставшегося срока службы к его сроку полезной службы, т. е.:

$$И_{физ} = (1-ХВ/СПС) \times 100\%,$$

где:

ХВ – хронологический возраст, лет;

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой постройки (датой постановки на баланс) и датой оценки.

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).

Значение срока полезной службы выделенного подкласса (вида) приведено в таблице ниже.

Таблица 7.6. Определение срока полезной службы оцениваемых объектов

Объект	Класс	Подкласс	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.)	По данным справочника Marshall & Swift (США)	Средний срок полезной службы основных средств, лет
Сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м	Сооружения	Сети водопровода, канализации	28	25	27

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Расчет величины физического износа методом срока жизни для оцениваемых объектов представлен в таблице ниже.

Таблица 7.7. Расчет величины физического износа методом срока жизни

№ п/п	Наименование	Дата выпуска (постройки)	Подкласс оцениваемого объекта	Хронологический возраст (ХВ), лет	Срок полезной службы (СПС), лет	Физический износ методом срока жизни, %
1	Сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м	2009	Сети водопровода, канализации	16	27	59%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Применение шкалы экспертных оценок для определения физического износа сооружений.

Таблица 7.8. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Источник: http://www.valnet.ru/m7-136.phtml

Объект специального назначения – сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, находится в удовлетворительном состоянии, износ по шкале экспертных оценок принят на уровне 48% (среднее значение).

Функциональное устаревание

В методической литературе по оценке представлено множество определений функционального износа (устаревания).

Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат на замещение современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива[112].

Функциональный износ — это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам[113].

Функциональный износ (устаревание) характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг[114].

Функциональный износ — снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ, требованиям современных рыночных стандартов. **Признаки функционального износа** в оцениваемом здании — несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решение современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием **Функциональный износ** может быть как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым[115].

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил Исполнителю обобщить и сделать вывод, что функциональный износ представляет собой определенное снижение стоимости вследствие устаревания объекта и несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися (выпускаемыми) в настоящее время.

[112] "Международные стандарты оценки", 7-е издание, 2005. С. 149.

[113] Виноградов Д. В. Экономика недвижимости: учебное пособие. — Владимирский государственный университет, 2007.

[114] Александров В. Т. Ценообразование в строительстве. — СПб: Питер, 2001. — 352 с.: ил. — (серия "Ключевые вопросы").

[115] Грязнова А. Г. Оценка недвижимости. — М.: Финансы и статистика, 2002. С. 230.

Исполнитель не выявил наличия функционального износа (устаревания) оцениваемого сооружения, в результате чего данное значение было принято равным **0%.**

Внешнее устаревание

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.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

Признаки экономического устаревания для оцениваемого сооружения отсутствует, следовательно, внешний износ равен **0%.**

Определение величины накопленного износа зданий и сооружений

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

$И_{физ.}$ – физический износ (physical deterioration);

$И_{функ.устар.}$ – функциональное устаревание (functional obsolescence);

$И_{экон.устар.}$ – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Таблица 7.9. Расчет величины совокупного износа оцениваемых объектов недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ методом срока жизни, %	Физический износ на основании шкалы экспертных	Физический износ (среднее), %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %
1	Сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407	2009	16	27	59%	48%	53%	0%	0%	53%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

7.2.5. Этап 5. Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов

Расчет по каждому оцениваемому объекту представлен ниже в таблице ниже (Таблица 7.10).

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость оцениваемого недвижимого имущества (сооружения — объекта специального назначения), определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет (округленно):

5 376 000 (Пять миллионов триста семьдесят шесть тысяч) руб.

Таблица 7.10. Расчет стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию (Дата начала вложений)	Дата выпуска (постройки)	Классы ОС, выделенные Исполнителем	Подклассы ОС, выделенные Исполнителем	Протяженность, м	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Используемый подход для определения стоимости	Используемый метод в рамках подхода
1	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, в том числе:	01.01.2009	2009	Сооружения	Сети водопровода, канализации	592,30	КС-12	ЗП	МСЕ-1
1.1	водопровод протяженностью 562,62 м	01.01.2009	2009	Сооружения	Сети водопровода, канализации	562,62	КС-12	ЗП	МСЕ-1
1.2	водопровод протяженностью 29,68 м	01.01.2009	2009	Сооружения	Сети водопровода, канализации	29,68	КС-12	ЗП	МСЕ-1

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.10. Расчет стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода (продолжение)

№ п/п	Наименование	Источник информации	Код по справочнику	Класс конструктивной системы аналога	Сравнительная единица (кв. м, м, шт, км, куб. м)	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.	Соотношение объема или площади объекта / объема или площади аналога	Количество строительных единиц оцениваемого объекта
1	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, в том числе:							
1.1	водопровод протяженностью 562,62 м	"Сооружения городской инфраструктуры" (2020)	ruИЗ.07.011.0011	КС-12	10 м	121 939,00	1,00	56,262
1.2	водопровод протяженностью 29,68 м	"Сооружения городской инфраструктуры" (2020)	ruИЗ.07.011.0010	КС-12	10 м	62 062,00	1,00	2,968

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.10. Расчет стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода (продолжение)

№ п/п	Наименование	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К4)	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К5)	Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, руб.
1	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, в том числе:							
1.1	водопровод протяженностью 562,62 м	1,000	1,000	1,637	1,000	1,000	199 583,64	11 228 975
1.2	водопровод протяженностью 29,68 м	1,000	1,000	1,637	1,000	1,000	101 579,97	301 489
								11 530 464

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.10. Расчет стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода (окончание)

№ п/п	Наименование	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ методом срока жизни, %	Физический износ на основании шкалы экспертных оценок, %	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Затраты на ремонт, руб.	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.
1	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, в том числе:										5 376 000
1.1	водопровод протяженностью 562,62 м	16	27	59%	48%	53%	0%	0%	53%		5 235 000
1.2	водопровод протяженностью 29,68 м	16	27	59%	48%	53%	0%	0%	53%		141 000
	Итого:										**5 376 000**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки нежилых помещений метода прямого сравнительного анализа продаж. Также в рамках сравнительного подхода была рассчитана рыночная стоимость земельного участка, который относится к объекту оценки.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 3 к Отчету ("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 оцениваемых объектов 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 оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

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

Примечание. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому имущество будет реализовываться как единый комплекс в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости, поскольку оцениваемые помещения имеют единую инфраструктуру и воспринимаются рынком **как единый объект недвижимости** (помещения бизнес-центра с торговыми помещениями и подземным паркингом). В связи с этим, максимальная экономическая эффективность будет достигаться при эксплуатации помещений как единого объекта недвижимости. Таким образом, справедливая стоимость рассчитывалась по общей площади оцениваемых помещений (18 545,00 кв. м), распределение справедливой стоимости между оцениваемыми помещениями производилось прямо пропорционально общей площади и функциональному назначению помещений.

Примечание. Важным в описании применения метода сравнения продаж является то обстоятельство, что определяется стоимость единого объекта недвижимости, учитывающая стоимость здания (зданий) / помещения (помещений) и земельного участка, на котором данное здание / помещение расположено. В качестве единого объекта недвижимости выступает земельный участок в установленных границах и расположенные на этом участке здания, строения и сооружения с указанием границ застройки и основных характеристик зданий (этажность, материалы стен, функциональное назначение).

Таким образом, в рамках сравнительного подхода в качестве **единого объекта недвижимости** принимается совокупность нежилых помещений площадью 18 545,00 кв. м расположенных на земельном участке общей площадью 5 818,76 кв. м (доля владения 5 732/10 000).

8.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[116], к которому принадлежат оцениваемые объекты, за август-сентябрь 2025 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 8.2, Таблица 8.3). Обоснование выбора объектов, используемых в качестве аналогов при проведении расчетов приведено в разделе 5 Отчета (Таблица 5.13, Таблица 5.19). Для земельного участка в качестве объектов-аналогов признаются земельные участки, предназначенные для коммерческой застройки. Для оцениваемых нежилых помещений в качестве объектов-аналогов признаются здания (или помещения) офисного назначения. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников.

Примечание. Ввиду того, что оцениваемые нежилые помещения формируют единое помещение (часть здания) Исполнителем, было принято решение рассчитывать справедливую стоимость в составе комплекса. Таким образом, общая площадь оцениваемых помещений при расчете составила 18 545,00 кв. м.

Функциональное распределение площадей было принято в соответствии с техническими документами (поэтажные планы и экспликация от 16.12.2020 г.), а также данными визуального осмотра.

Примечание. Оцениваемые помещения представляют собой нежилые помещения офисного, торгового и физкультурно-оздоровительного назначения, машино-места в подземном паркинге, а также места общего пользования (лифтовые холлы, лестницы и лестничные клетки) на всех этажах бизнес-центра. Поскольку оцениваемые помещения представляют собой часть здания и имеют большую долю мест общего пользования и паркинга (рассчитанных на все здание), расчет в рамках сравнительного подхода проводился по полезной (арендопригодной) площади помещений без учета арендопригодной площади подземного паркинга[117]. Для получения полезной площади из общей площади помещений вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: помещения лестничных клеток, лифтовые холлы, венткамеры, электрощитовые, серверные, тепловые пункты, общие помещения входных групп и т. д. (расчет приведен в Таблица 9.23 раздела 9.2.2 Отчета). Таким образом, в рамках настоящего Отчета полезная площадь оцениваемых помещений составила 8 331,90 кв. м (по обмерам БТИ) без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,712 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов) и 9 665,00 кв. м (по обмерам BOMA) без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,826 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов), что соответствует среднерыночным значениям – 0,81-0,91[118]). Наличие подземного паркинга дополнительно учитывалось при проведении расчетов путем внесения соответствующих корректировок.

8.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для помещений — 1 кв. м общей площади помещений, для земельного участка – 1 сот. общей площади земельного участка, т. к. это стандартные меры площади, принятые на российском 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.

[116] Информационные порталы: www.incom.ru, www.irr.ru, www.officecenter.ru, www.cian.ru и др.

[117] Учет подземного паркинга был произведен с учетом обеспеченности машино-местами и типом паркинга

[118] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3858-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2025-goda

Таблица 8.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения
Для земельного участка
• Состав передаваемых прав на земельный участок; • 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 земельного участка; • Удаленность от метро; • Линия домов; • Категория земельного участка; • Разрешенный вид использования земельного участка; • Общая площадь земельного участка; • Рельеф; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • Наличие (отсутствие) на участке зданий, подлежащих сносу; • Наличие (отсутствие) коммуникаций
Для единого объекта недвижимости
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости; • Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Удаленность от метро; • Линия домов; • Тип объекта недвижимости; • Площадь объекта недвижимости; • Этаж расположения; • Класс объекта; • Тип парковки, обеспеченность м/м; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций; • Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблицах ниже (Таблица 8.2, Таблица 8.3), расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы — на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 8.1, Рисунок 8.2).

Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в рамках сравнительного подхода[119]

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	Земельные участки общей площадью 16,05 кв. м, с кадастровыми номерами 77:03:0003025:1013, 77:03:0003025:90 многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 120 млн руб. (УСН)	Земельный участок общей площадью 133,54, с кадастровым номером 77:09:0003011:90, многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 954,6 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок общей площадью 156,29, с кадастровым номером 77:04:0002005:8, многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 800 млн руб. (с учетом НДС)
3	Карта границ				
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной 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
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
8	Характеристики месторасположения земельного участка	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, Потешная ул., 6/2с20	г. Москва, ул. Коптевская, зд. 24 ст13	г. Москва, Грайвороновская ул., д. 5С1
		ЮЗАО, р-н Академический	ВАО, р-н Преображенское	САО, р-н Коптево	ЮАО, р-н Текстильщики
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Преображенская площадь"	ст. м. "Коптево"	ст. м. "Текстильщики"
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ВАО (ТТК–ЧТК)	САО (ТТК–ЧТК)	ЮВАО (ТТК–ЧТК)
8	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенный вид использования земельного участка	участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов

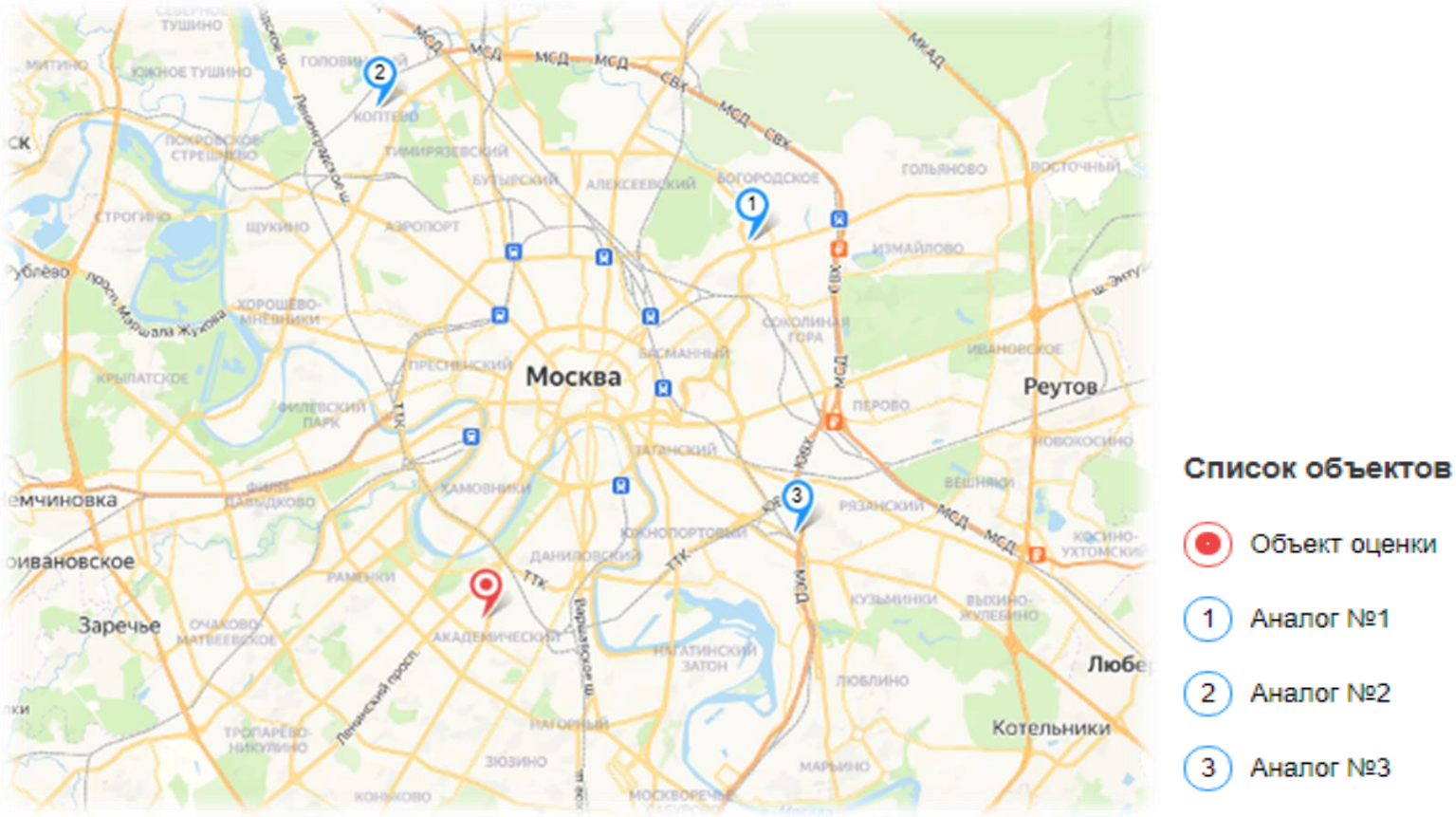
[119] Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		объектов: объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3)			
	Разрешенный вид использования земельного участка (по данным ПЗЗ)	Для размещения административно-деловых объектов	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0., 4.10.0 (4.0.0); размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и т.п.; продовольственные и непродовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов (6.9.0)	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8, 4.8.1, 4.8.2 размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (4.2); Рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка (4.3); Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9)	Эксплуатация административно-складских зданий
			Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9)	3.9.2, 4.6.0, 4.9.0, 12.0.1, 12.0.2, 4.4.0 (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м), 4.2.0 (Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг), 5.1.2 (Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурнооздоровительных комплексов, фитнес-центров)	3.9.2, 4.6.0, 4.9.0, 12.0.1, 12.0.2, 4.4.0 (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м), 4.2.0 (Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг), 5.1.2 (Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурнооздоровительных комплексов, фитнес-центров)

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
12	Общая площадь земельного участка, сот.	101,51	16,05	133,54	156,29
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует частично (ГПЗУ)	Присутствует частично (ППТ и разрешение на подключение коммуникаций)
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение и канализация на участке, остальные коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение и канализация на участке, остальные коммуникации по границе	Электроснабжение на участке, водоснабжение и канализация получены ТУ, остальные коммуникации по границе
18	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	120 000 000	954 632 400	800 000 000
19	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Присутствует	Присутствует	Присутствует
20	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		9 032 258	71 854 052	60 215 054
21	Цена предложения земельного участка с учетом затратов на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		129 032 258	1 026 486 452	860 215 054
22	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	8 039 393	7 686 734	5 503 967
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_7320830472, т. +7 996-011-40-68	Информационный портал "Домклик", https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__2066362486, 8-985-670-65-28	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/280990887, 8-932 720-17-83

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов земельных участков



Источник: https://maps.yandex.ru

Таблица 8.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода[120]

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания) в БЦ Principal Plaza класса А, общая площадь 18 545 кв. м	Действующий бизнес-центр "Удальцова Плаза", класс "А". Общая площадь 11 272,3 кв. м. Подземный паркинг (на 62 м/м) и наземная парковка (на 46 м/м). Земельный участок общей площадью 37,98 сот. находится в долгосрочной аренде. Цена предложения 2,85 млрд руб. (с учетом НДС)	Действующий бизнес-центр "Дельта Плаза", класс "А". ДОбщая площадь 26 150,7 кв. м. Подземный паркинг (на 163м/м). Земельный участок общей площадью 40,40 сот. находится в долгосрочной аренде. Цена предложения 8,04 млрд руб. (с учетом НДС)	Действующий бизнес-центр "Москва", класс "В+". Общая площадь 12 991,7 кв. м. Организованная наземная парковка (на 60 м/м). Земельный участок общей площадью 60,72 сот. на праве собственности. Цена предложения 3,19 млрд руб. (с учетом НДС)	Действующий бизнес-центр "Тесла", класс "А". Общая площадь 35 852,2 кв. м. Подземный паркинг (на 48 м/м). Земельный участок общей площадью 55,7 сот. находится в долгосрочной аренде. Цена предложения 8,5 млрд руб. (УСН)
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право долгосрочной аренды	Право аренды	Право аренды	Право собственности	Право аренды
6	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
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Удальцова, д. 1А	г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., д. 1	г. Москва, Большая Черемушкинская ул., д. 13С1	г. Москва, пр-т Лихачева, 8
		ЮЗАО, р-н Академический	ЗАО, р-н Проспект Вернадского	ЦАО, р-н Таганский	ЮЗАО, р-н Котловка	ЮАО, р-н Даниловский
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЗАО (ЧТК–МКАД, вблизи ЧТК)	ЦАО (Бульварное кольцо-ТТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО, (ТТК-ЧТК)
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Новаторская"	ст. м. "Чкаловская"	ст. МЦК "Крымская"	ст. м. "Технопарк"
10	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком

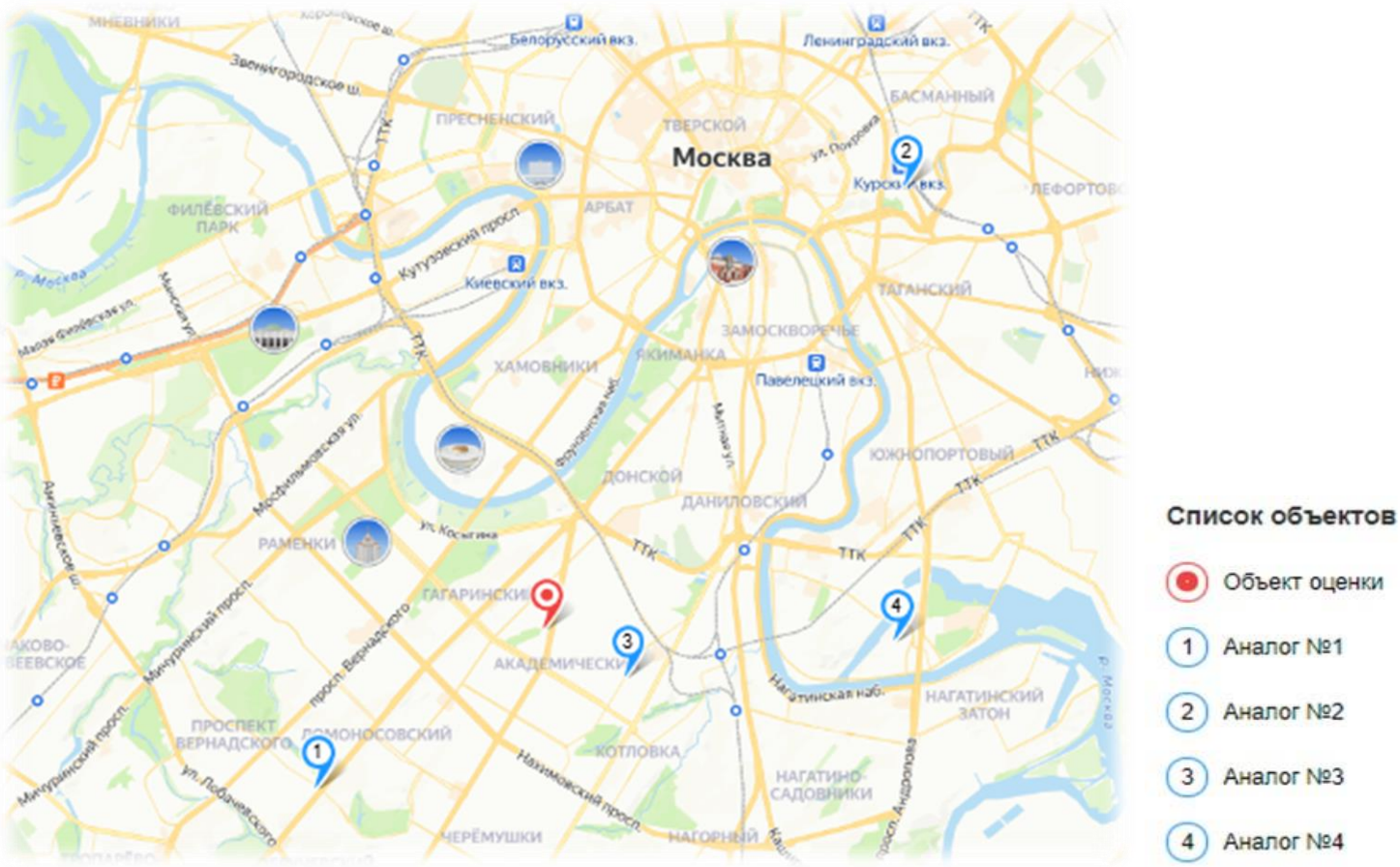
[120] Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	18 545,0	11 272,3	26 150,7	12 991,7	35 852,2
13	Арендопригодная площадь (с учетом полезной площади машино-мест в подземном паркинге), кв. м	13 294,0	8 216,6	22 186,0	10 000,0	33 014,8
14	Арендопригодная площадь (без учета полезной площади машино-мест в подземном паркинге), кв. м	8 331,9	6 313,2	17 855,1	10 000,0	30 774,0
15	Этажность	3 подземных этажа, 1-11 этажи, антресоль, тех. этаж, надстройка	15 этажей (3 подземных и 12 наземных)	11 этажей (2 подземных и 9 наземных плюс надстройка)	Корпус 1 (1 подземный, 5 наземных) - 10 253,9 кв. м, Корпус 2 (2 наземных) - 512,9 кв. м, Корпус 3 (4 наземных) - 2 163,9 кв. м, Корпус 7 (1 наземный) - 61,0 кв. м	16 этажей (1 подземный, 15 наземных)
16	Арендопригодная площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	4 962,1	1 903,4	4 330,9	0,0	2 240,8
17	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Арендопригодная площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
19	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20	Арендопригодная площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	2 577,2	652,5	1 998,1	2 239,3	2 051,6
21	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	30,93%	10,33%	11,19%	22,39%	6,67%
22	Арендопригодная площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	2 410,4	649,9	1 889,5	2 192,3	2 051,6
23	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	28,93%	10,29%	10,58%	21,92%	6,67%
24	Арендопригодная площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	3 344,3	5 010,8	13 967,5	5 568,4	26 670,8

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
25	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	40,14%	79,37%	78,23%	55,68%	86,67%
26	Класс объекта недвижимости	А	А	А	В+	А
27	Наличие (отсутствие) парковки	Подземный паркинг (на 150 м/м)	Подземный паркинг (на 62 м/м) и наземная парковка (на 46 м/м)	Подземный паркинг (на 163 м/м)	Подземный паркинг (на 49 м/м) и наземная парковка (на 85 м/м)	Подземный паркинг (на 48 м/м)
28	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
29	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
30	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
31	Состояние/уровень отделки	Стандарт (простая внутренняя отделка)	Стандарт (простая внутренняя отделка)	Стандарт (простая внутренняя отделка)	Стандарт (простая внутренняя отделка)	МОП (стандарт), Офисные (без отделки)
32	Цена предложения (с НДС (20%), руб.	-	2 850 000 000	8 040 000 000	3 199 630 075	8 500 000 000
33	Цена предложения (с НДС (20%), руб./кв. м общей площади	-	252 832	307 449	246 283	237 084
34	Цена предложения (с НДС (20%), руб./кв. м арендопригодной площади	-	451 435	450 291	319 963	276 207
35	Цена предложения (без НДС (20%), руб./кв. м арендопригодной площади		376 196	375 243	266 636	230 172
36	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_bts_udaltsova_plaza_112723_m2_4486840634, тел. 8-933-408-39-36	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_25115_m_4670247333, т. +7 (967) 527-44-72	Информационный портал "Move.ru", https://move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_12931_kvm_moskva_bolshaya_cheremushkinskaya_ul_13s1_9280226651, т. +7 (933) 408-39-36	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_35852_m_7197565661, т. +7 (967) 527-44-72

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов зданий



Источник: https://maps.yandex.ru

8.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

На данном этапе вносятся корректировки к стоимости объектов-аналогов недвижимого имущества по выявленным ранее элементам сравнения.

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами недвижимости по некоторым элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%. В таблице ниже представлены элементы сравнения для объекта оценки, корректировка по которым равна 0%.

Таблица 8.4. Элементы сравнения, корректировка по каждому из которых равна 0%

Элементы сравнения
Для земельного участка
• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Линия домов; • Категория земельного участка; • Рельеф; • Транспортная доступность; • Инфраструктура
Для единого объекта недвижимости
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Линия домов; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ 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 8.5). Описание корректировок приведено ниже.

Таблица 8.5. Элементы сравнения, по которым есть различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение корректировки
Для земельного участка		
• Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу; • Состав передаваемых прав на земельный участок; • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	• Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу; • Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок; • Корректировка на торг; • Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка;	Таблица 8.49

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение корректировки
• Характеристики месторасположения земельного участка; • Удаленность от метро; • Разрешенный вид использования земельного участка; • Общая площадь земельного участка; • Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • Наличие (отсутствие) коммуникаций.	• Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на линию домов; • Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка; • Корректировка на общую площадь земельного участка; • Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций.	
Для единого объекта недвижимости		
• Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости; • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Удаленность от метро; • Тип объекта недвижимости; • Площадь объекта недвижимости; • Этаж расположения; • Класс объекта; • Тип парковки; • Обеспеченность м/м; • Состояние/уровень отделки.	• Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости; • Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на тип объекта недвижимости; • Корректировка на площадь объекта недвижимости; • Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням); • Корректировка на класс объекта; • Корректировка на тип парковки; • Корректировка на обеспеченность м/м; • Корректировка на состояние/уровень отделки.	Таблица 8.50

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете справедливой стоимости объекта оценки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения объекта оценки в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, класса объекта, линии расположения, 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.

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости земельного участка, в рамках сравнительного подхода

Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке проводилась Исполнителем на основании данных, опубликованных на портале Statrielt[121].

Таблица 8.6. Исходные данные и расчет корректировки на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке

№ п/п	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободый (незастроенный)			1
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,8	0,98	0,93
Корректировка на снос ветхих здания (оцениваемый объект — свободный, объект-аналог — с ветхими строениями)				**7,53%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3866-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-07-2025-goda

В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.7. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке для расчета стоимости земельного участка

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке (%)	—	**7,53%**	**7,53%**	**7,53%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости был произведен расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг).

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировки на торг и составляет **-9,61%** для объекта оценки. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 8.8. Величина корректировки на торг

№ п/п	Объект недвижимости	минимальное	максимальное	среднее	Источник информации
1	Земельные участки под коммерческую недвижимость	-4,40%	-12,40%	-8,40%	Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.
2	Земельные участки	-9,00%	-13,00%	-11,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)
3	Земельные участки	-2,00%	-15,00%	-8,50%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-

[121] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3866-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-07-2025-goda

№ п/п	Объект недвижимости	минимальное	максимальное	среднее	Источник информации
					invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)
4		-6,25%	-14,90%	-10,53%	"Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.) https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov"
	Среднее значение	**-5,41%**	**-13,83%**	**-9,61%**	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на местоположение

Расчет величины корректировки на местоположение объекта оценки проводился на основании данных, представленных в экономическом научном журнале "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.[122]. Величина корректировки на местоположение объекта оценки (П) рассчитывается по следующей формуле:

$$К_{терр} = (И_{оо} / И_{оа}) \times 100\%,$$

где:

$К_{терр}$ — корректировка на местоположение;

$И_{оо}$ — индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$И_{оа}$ — индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица 8.9. Расчет корректировки на местоположение в зависимости от станции метро

Наименование станции	Индекс станции	Корректировка на месторасположение
ст. м. "Академическая"	2,50	
ст. м. "Преображенская площадь"	2,17	15,21%
ст. м. "Коптево"	2,12	17,92%
ст. м. "Текстильщики"	1,93	29,53%

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.

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

Таблица 8.10. Расчет корректировки на местоположение для расчета стоимости земельного участка

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, Потешная ул., 6/2с20	г. Москва, ул. Коптевская, зд. 24 ст13	г. Москва, Грайвороновская ул., д. 5С1
	ЮЗАО, р-н Академический	ВАО, р-н Преображенское	САО, р-н Коптево	ЮАО, р-н Текстильщики
	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Преображенская площадь"	ст. м. "Коптево"	ст. м. "Текстильщики"
	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ВАО (ТТК–ЧТК)	САО (ТТК–ЧТК)	ЮВАО (ТТК–ЧТК)

[122] https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	**-**	**15,21%**	**17,92%**	**29,53%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от 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". АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.[123] 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:

$$К_{метро} = 0,90 – (0,005 \times Т_{дм}),$$

где:

$К_{метро}$ — корректировка на удаление от станции метрополитена;

$Т_{дм}$ — число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут[124].

Таблица 8.11. 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	0,825
от 30 до 35 мин. пешком	0,800

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 8.12. 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%

[123] https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024

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

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
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: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.13. Результаты расчета корректировки на удаленность от метро для расчета стоимости земельного участка

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	**—**	**0,00%**	**5,56%**	**8,57%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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". Коммерческие земельные участки, расположенные на первой линии домов (красной линии), имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоят дороже.

Корректировка на линию домов принята на основании данными информационно-аналитического портала СтатРиелт. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.14. Величина корректировки на линию домов

№ п/п	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки на 1 линии (внутриквартально), объект аналог на красной линии), %	Корректировка (объект оценки на красной линии, объект аналог на 1 линия (внутриквартально)), %
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,9	0,85	-10,00%	11,11%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3877-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

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

Таблица 8.15. Расчет корректировки на линию домов для объектов-аналогов

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию земельного участка (%)	**-**	**11,11%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: 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.);
- 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 объектов, 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 (0,85), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) — верхнее значение (0,90).

Корректировка на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования является важным ценообразуюшим фактором на рынке земельных участков. Данная корректировка вводилась на основании аналитического портала Statrielt[125]. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования представлен в таблице ниже.

Таблица 8.16. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Среднее значение коэффициента корректировки	Корректировка на вид разрешенного использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	0,9	-10,89%
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	1,01	12,22%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3879-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-07-2025-goda; расчет АО "НЭО Центр"

[125] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3879-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-07-2025-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на вид разрешенного использования. Расчет корректировки на вид разрешенного использования по объектам-аналогам приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.17. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования[126]

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Разрешенный вид использования земельного участка	Для размещения административно-деловых объектов	Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9)	3.9.2, 4.6.0, 4.9.0, 12.0.1, 12.0.2, 4.4.0 (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м), 4.2.0 (Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг), 5.1.2 (Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурнооздоровительных комплексов, фитнес-центров)	3.9.2, 4.6.0, 4.9.0, 12.0.1, 12.0.2, 4.4.0 (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м), 4.2.0 (Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг), 5.1.2 (Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурнооздоровительных комплексов, фитнес-центров)
Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	**0,00%**	**-10,89%**	**-10,89%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на размер общей площади

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, представленных на портале Statrielt[127] и АФОС Справочника: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

Таблица 8.18. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Показатель	Коэффициент детерминации R2	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)	Источник
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением более 1 млн человек	0,782	-0,13	K s = (So/Sa) ^- 0,13	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3869-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda
Земли населенных пунктов	-	-0,13	K s = (So/Sa) ^- 0,13	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

[126] Согласно виду разрешенного использования по ПЗЗ г. Москвы

[127] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3869-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

Таблица 8.19. Величина корректировки на площадь для расчета стоимости земельного участка

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта недвижимости, кв. м	кв. м	10 151,00	1 605,00	13 354,00	15 629,00
Источник 1			-21,32%	3,63%	5,77%
Источник 2			-21,32%	3,63%	5,77%
Корректировка на площадь, %	**%**	**-**	**-21,32%**	**3,63%**	**5,77%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

Наличие исходно-разрешительной документации – обязательное условие для проектирования всех видов строительных работ, в том числе и на незастроенном земельном участке. Поэтому наличие ИРД при продаже существенно повышает стоимость земельного участка.

Корректировка на наличие отсутствие ИРД принималась на основании справочника рыночных корректировок (СРК-2024, 2024 г.), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. Результаты расчета корректировок на основании данных сборника представлены в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 8.20. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие (отсутствие) ИРД, %		
		минимальное	максимальное	среднее
1	Корректировка на наличие ИРД	13,00%	18,00%	15,50%
2	Корректировка на отсутствие ИРД	-11,50%	-15,25%	-13,38%

Источник: Справочник рыночных корректировок (СРК-2024, 2024 г.), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича; расчет АО "НЭО Центр"

В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.21. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации для расчета стоимости земельного участка

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует частично (ГПЗУ)	Присутствует частично (ППТ и разрешение на подключение коммуникаций)
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации, %	**—**	**0,00%**	**-11,50%[127]**	**-11,50%[128]**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

В рамках данного Отчета скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании аналитического портала Statrielt[129]. К расчету принималось среднее значение.

[128] Принято минимальное значение, т.к. ИРД получены частично.

[129] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

Таблица 8.22. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки имеет ТУ на подключение), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	1,14	-12,28%	-8,26%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07	-6,54%	-3,85%
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07	-6,54%	-1,96%
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08	-7,41%	-2,91%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18	-15,25%	-10,71%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15	-13,04%	-5,66%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.23. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций для расчета стоимости земельного участка

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Электроснабжение, водоснабжение и канализация на участке, остальные коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение и канализация на участке, остальные коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение и канализация на участке, остальные коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций, %	—	**-24,09%**[130]	**-24,09%**	**-16,51%**[131]

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости, вносилась на основании данных, опубликованных в Сборнике рыночных корректировок (СРК-2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г.

Таблица 8.24. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости

Наименование коэффициент	Среднее
Отношение удельной цены объекта, земельный участок которого в собственности к удельной цене объекта с земельным участком в аренде (для офисных объектов на расстоянии 5-8 км от центра)	1,105
Корректировка (у объекта оценки земельный участок в собственности)	**10,50%**

[130] -24,09%=1/(1,14*1,07*1,08)-1

[131] -16,51%=1/(1,14*1,02*1,03)-1

Наименование коэффициент	Среднее
Корректировка (у объекта оценки земельный участок в аренде)	**-9,50%**

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК-2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости.

Таблица 8.25. Внесение корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право долгосрочной аренды	Право аренды	Право аренды	Право собственности	Право аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости (%)	**—**	**0,00%**	**0,00%**	**-9,50%**	**0,00%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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 в соответствии с источниками, приведенными ниже в таблице.

Таблица 8.26. Расчет корректировки на результаты возможного торга при продаже (уторговывание)

№ п/п	Объект недвижимости	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	-3,40%	-11,90%	-7,70%	Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.)
2	Продажа офисной недвижимости	-9,00%	-12,00%	-10,50%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)
3	Продажа офисной недвижимости	-4,00%	-11,00%	-7,50%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)
4	Высококлассные офисы (офисы классов А)	-7,03%	-14,11%	-10,86%	"Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.)
	Среднее значение, %	**-5,86%**	**-12,25%**	**-9,14%**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Учитывая влияние неопределенности, вызванной внешнеполитической обстановкой (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики), в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной максимальному значению корректировок на торг для офисно-торговой недвижимости, составляет **-9,14**%.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

Описание расчета корректировки на местоположение описано выше в тексте Отчета.

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица 8.27. Расчет корректировки на местоположение в зависимости от станции метро

Наименование станции	Индекс станции	Корректировка на месторасположение
ст. м. "Академическая"	2,50	
ст. м. "Новаторская"	2,88	-13,2%
ст. м. "Чкаловская"	3,02	-17,2%
ст. МЦК "Крымская"	2,28	9,6%
ст. м. "Технопарк"	2,39	4,6%

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.

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

Таблица 8.28. Расчет корректировки на местоположение для расчета стоимости единого объекта недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Удальцова, д. 1А	г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., д. 1	г. Москва, Большая Черемушкинская ул., д. 13С1	г. Москва, пр-т Лихачева, 8
	ЮЗАО, р-н Академический	ЗАО, р-н Проспект Вернадского	ЦАО, р-н Таганский	ЮЗАО, р-н Котловка	ЮАО, р-н Даниловский
	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЗАО (ЧТК–МКАД, вблизи ЧТК)	ЦАО (Бульварное кольцо-ТТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО, (ТТК-ЧТК)
	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Новаторская"	ст. м. "Чкаловская"	ст. МЦК "Крымская"	ст. м. "Технопарк"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	—	**-13,19%**	**-17,22%**	**9,65%**	**4,60%**

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Описание корректировки на удаленность от метро приведены выше по тексту Отчета.

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

Таблица 8.29. Расчет корректировки на удаленность от метро для расчета стоимости единого объекта недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Уудаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	**-5,00%**	**-5,00%**	**5,56%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Коммерческие здания и помещения бывают трех видов: отдельно стоящее здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельно стоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

В случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по виду объекта недвижимости, Оценщик применял корректировку на основании данных Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 г. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.) Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 8.30. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,85	0,97	0,91

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.)

Расчет корректировки на тип объекта недвижимости представлен в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 8.31. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Объект оценки/объект-аналог	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение
Отдельно стоящее здание	0,0%	9,9%
Встроенное помещение	-9,0%	0,0%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на тип объекта недвижимости. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.32. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости для расчета стоимости единого объекта недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	**—**	**-9,00%**	**-9,00%**	**-9,00%**	**-9,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на площадь объекта недвижимости

Допущение. Оцениваемые помещения представляют собой нежилые помещения офисного, торгового и физкультурно-оздоровительного назначения, машино-места в подземном паркинге, а также места общего пользования (лифтовые холлы, лестницы и лестничные клетки) на всех этажах бизнес-центра. Поскольку оцениваемые помещения представляют собой часть здания и имеют большую долю мест общего пользования и паркинга (рассчитанных на все здание), расчет в рамках сравнительного подхода проводился по полезной (арендопригодной) площади помещений без учета арендопригодной площади подземного паркинга[132]. Для получения полезной площади из общей площади помещений вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: помещения лестничных клеток, лифтовые холлы, венткамеры, электрощитовые, серверные, тепловые пункты, общие помещения входных групп и т. д. (расчет в Таблица 9.23 раздела 9.2.2 Отчета). Таким образом, в рамках настоящего Отчета полезная площадь оцениваемых помещений составила 8 331,90 кв. м (по обмерам БТИ) без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,712 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов) и 9 665,00 кв. м (по обмерам BOMA) без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,826 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов), что соответствует среднерыночным значениям – 0,81-0,91[133]). Наличие подземного паркинга дополнительно учитывалось при проведении расчетов путем внесения соответствующих корректировок.

[132] Учет подземного паркинга был произведен с учетом обеспеченности машино-местами и типом паркинга

[133] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3858-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2025-goda

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта оценки 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.

Данная корректировка принималась на основании данных, представленных на портале Statrielt и АФОС Справочника: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г. Коэффициенты корректировок для общественных зданий и помещений представлены в таблице ниже.

Таблица 8.33. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Показатель	Коэффициент детерминации R2	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)	Источник
Общественные здания и помещения	0,721	-0,17	K s = (So/Sa) ^ -0,17	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3861-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2025-goda
Офисные здания	-	-0,10	K s = (So/Sa) ^ -0,18	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.34. Расчет корректировки на площадь для расчета стоимости единого объекта недвижимости

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	кв. м	8 331,90	6 313,21	17 855,11	10 000,00	30 774,03
Источник 1			-4,61%	13,83%	3,15%	24,87%
Источник 2			-2,74%	7,92%	1,84%	13,96%
Корректировка на площадь, %	**%**		**-3,67%**	**10,88%**	**2,50%**	**19,41%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте встроенных помещений зависит от расположения на этаже. Помещения на первом этаже имеют больший рекламный потенциал и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов, расположенных на первых этажах на рынке недвижимости.

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

Таблица 8.35. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
При продаже объектов			
Офисных и других общественных помещений:			
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,86
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,01	0,96
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	1,04
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	0,99
При аренде объектов коммерческой недвижимости			
Офисных и других общественных помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,89
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	1,03
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,99

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3855-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-07-2025-goda

В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на распределение помещений по этажам (уровням). Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.36. Расчет корректировки на этаж расположения объекта недвижимости для расчета стоимости единого объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этажность	3 подземных этажа, 1-11 этажи, антресоль, тех. этаж, надстройка	15 этажей (3 подземных и 12 наземных)	11 этажей (2 подземных и 9 наземных плюс надстройка)	Корпус 1 (1 подземный, 5 наземных) – 10 253,9 кв. м, Корпус 2 (2 наземных) - 512,9 кв. м, Корпус 3 (4 наземных) - 2 163,9 кв. м, Корпус 7 (1 наземный) - 61,0 кв. м	16 этажей (1 подземный, 15 наземных)
Доля офисных 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 %	30,93%	10,33%	11,19%	22,39%	6,67%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	28,93%	10,29%	10,58%	21,92%	6,67%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	40,14%	79,37%	78,23%	55,68%	86,67%
Корректировка на этаж расположения (%)		**1,14%**	**1,12%**	**0,43%**	**1,36%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на класс объекта

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что класс объекта недвижимости влияет на величину стоимости: чем выше класс объекта недвижимости, тем лучшими характеристиками он обладает, и, соответственно, тем выше его стоимость. Корректировка на класс объекта недвижимости была определена Исполнителем на основании среднерыночных запрашиваемых арендных ставках.

Корректировка на класс объекта вводилась на основании данных информационно-аналитических порталов.

Таблица 8.37. Расчет корректировки на класс бизнес-центров г. Москва, руб./кв. м/год без НДС

Класс	Аренда (ЦИАН)	Аренда (ILM)	Аренда (Colliers)	Аренда (core.xp)	Аренда (IBC)	Аренда (Knightfrank)	Среднее значение
A	59 396	44 400	52 209	41 000	43 800	48 417	48 204
B+	41 673	38 500	-	38 200	33 600	-	37 993
B	35 363	29 600	31 300	-	-	30 574	31 709

Источник: https://core-xp.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-ii-kv-2025, https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025, https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost, https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-ofisnaya-nedvizhimost, https://ilm.ru/analytics

Таблица 8.38. Расчет корректировки на класс объекта недвижимости

Класс объекта	A	B+	B-
A	0,00%	26,87%	52,02%
B+	-21,18%	0,00%	19,82%
B	-34,22%	-16,54%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на класс объекта недвижимости. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.39. Расчет корректировки на класс объекта недвижимости для расчета стоимости единого объекта недвижимости

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%**	**26,87%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на обеспеченность объекта парковочными местами

Корректировка на обеспеченность объекта парковочными местами была рассчитана с использованием данных, опубликованных на информационно-аналитическом портале "CRE".

В таблице ниже представлена норма обеспеченности парковочными местами для высококлассных бизнес-центров г. Москва в зависимости от местоположения.

Таблица 8.40. Требуемая обеспеченность машино-местами на арендуемую площадь для бизнес-центров класса А и В+ г. Москва

Ценовая зона	Арендуемой площади на 1 м/м, кв. м
В пределах Садового кольца	100
Между Садовым кольцом и ТТК	80
Между ТТК и МКАД	60
За пределами МКАД	35

Источник: https://cre.ru/analytics/27881

Таким образом, согласно нормам строительства бизнес-центров и данным портала, для бизнес-центров класса А, расположенных между ТТК и МКАД, на каждые 60 кв. м арендопригодной площади в бизнес-центре должно быть 1 машино-место.

Далее для объекта оценки и каждого объекта-аналога были определены нормативное и фактическое количество машино-мест.

Далее была рассчитана корректировка. Корректировка на обеспеченность объекта парковочными местами определялась путем перемножения разницы в обеспеченности машино-местами (соотношения фактического и нормативного количества машино-мест) и соотношения коэффициентов объекта, обеспеченного организованной парковкой, и не обеспеченного.

Соотношение коэффициентов объекта, обеспеченного организованной парковкой, и не обеспеченного, рассчитано на основании Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.) Расчет представлен в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 8.41. Расчет соотношения удельной цены (арендной ставки) объектов в зависимости от наличия организованного паркинга

Наличие/отсутствие паркинга	Организованная парковка	Стихийная парковка	Без парковки
Организованная парковка (подземная)	1,00	1,09	1,16
Стихийная парковка (наземная)	0,92	1,00	1,07
Без парковки	0,86	0,94	1,00

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.)

В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на обеспеченность объекта парковочными местами. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.42. Расчет корректировки на обеспеченность объекта парковочными местами для расчета стоимости единого объекта недвижимости

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЗАО (ЧТК–МКАД, вблизи ЧТК)	ЦАО (Бульварное кольцо-ТТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО, (ТТК-ЧТК)
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	18 545,00	11 272,30	26 150,70	12 991,70	35 852,20

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Полезная площадь объекта недвижимости (офисы), кв. м	8 331,90	6 313,21	17 855,11	10 000,00	30 774,03
Площадь, приходящаяся на 1 м/м (по классификации), кв. м	60	60	80	60	60
Требуемое количество м/м по нормативу, шт.	139	105	223	167	513
Фактическое количество м/м, шт.	150	108	163	134	48
Соотношение фактического и нормативного количества м/м	1,0791	1,0286	0,7309	0,8024	0,0936
Корректировка на обеспеченность м/м	**—**	**-0,81%[134]**	**5,57%**	**4,43%**	**15,77%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип паркинга

Корректировка на тип паркинга была рассчитана с использованием данных, опубликованных на информационно-аналитическом портале "CRE".

Для этого Исполнителем была определена продуктивность сдачи 1 машино-места по сравнению с соответствующей арендопригодной площадью бизнес-центра в зависимости от местоположения по нормативу (Таблица 8.40) (продуктивность выражена в виде процента величины потенциального валового дохода от сдачи машино-места в общем потенциальном валовом доходе с потенциальным валовым доходом соответствующего значения арендопригодной площади).

Расчет продуктивности представлен в таблице ниже по тексту (Таблица 8.44). В таблице ниже представлен расчет необходимых параметров для расчета продуктивности и корректировки (Таблица 8.43).

Таблица 8.43. Расчет показателей для расчета корректировки на тип паркинга

Показатель	Бизнес-центр класса А в г. Москва
Средняя ставка аренды одного м/м на подземной парковке, руб. в месяц	21 200
Средняя ставка аренды одного м/м на наземной парковке, руб. в месяц	13 200
Соотношение средних ставок аренды подземной и наземной парковок	**1,61**
Соотношение месячной арендной ставки за 1 м/м в подземном паркинге и годовой арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, %	0,81
Соотношение месячной арендной ставки за 1 м/м в наземном паркинге и годовой арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, %	0,64
Арендная става за офисы класса А, руб./кв. м в год	**23 399[135]**

Источник: https://cre.ru/analytics/82900, расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. На дату оценки аналитические данные по арендной ставке на машино-места в бизнес-центрах г. Москвы отсутствуют. Данные о средней ставке одного машино-места представлены по последним данным на 2021 г. Так как, Исполнитель использует относительную корректировку считается, что соотношение в процентном выражение не изменяется.

Таблица 8.44. Продуктивность сдачи 1 м/м по сравнению с офисными площадями

Объект	ПВД, руб./год
1 м/м	206 400 (= (21 200 + 13 200)/2*12)
60 кв. м офисных площадей	1 403 935 = (23 399*60)
Итого	1 610 335
Доля ПВД от 1 м/м	**12,82%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип паркинга определялась следующей формулой:

$$K_{паркинг} = ((D_{П\ ОО} * k_{м/м} + D_{Н\ ОО}) / (D_{П\ ОА} * k_{м/м} + D_{Н\ ОА}) - 1) * D_{ПВДм/м},$$

где:

$K_{паркинг}$ – коэффициент корректировки на тип паркинга;

[134] -0,81% = (1,0791 (соотношение фактического и нормативного количества м/м объекта оценки) – 1,0286 (соотношение фактического и нормативного количества м/м объекта-аналога)) * 16% (корректировка на наличие паркинга (объект оценки с организованным паркингом, объект-аналог без парковки), Таблица 8.41)

[135] 23 399 = (21 200/0,81 + 13 200/0,64)/2

$D_{п\ оо}$ / $D_{п\ оа}$ – доля машино-мест подземной парковки в общем количестве машино-мест у объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{н\ оо}$ / $D_{н\ оа}$ – доля машино-мест наземной парковки в общем количестве машино-мест у объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$k_{м/м}$ – соотношение средних ставок аренды подземной и наземной парковок;

$D_{ПВДм/м}$ – доля ПВД от 1 м/м в общем потенциальном валовом доходе с потенциальным валовым доходом от величины арендопригодной площади, соответствующей бизнес-центру рассматриваемого класса.

В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на тип парковки. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.45. Расчет корректировки на тип парковки для расчета стоимости единого объекта недвижимости

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фактическое количество м/м, шт.	150	108	163	134	48
Фактическое количество м/м в подземном паркинге, шт.	150	62	163	49	48
Фактическое количество м/м в наземном паркинге, шт.	0	46	0	85	0
Доля машиномест в подземном паркинге, %	1,00	0,57	1,00	0,37	1,00
Доля машиномест в наземном паркинге, %	0,00	0,43	0,00	0,63	0,00
Корректировка на тип паркинга, %	—	**2,45%**	**0,00%**	**4,03%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние отделки

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

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные, опубликованные на аналитическом портале Statrielt. Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Таблица 8.46. Коэффициенты корректировки на качество внутренней и наружной отделки квартир

Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,9	0,87
С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,16
С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,13	1,08

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3847-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda

Расчет значения корректировок представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 8.47. Корректировки на качество внутренней и наружной отделки

Оценка параметра	Без внутренней отделки и инженерного оборудования	С простой внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С дополнительной наружной отделкой
Без внутренней отделки и инженерного оборудования	0,00%	-13,00%	-17,14%	-25,00%	-19,44%
С простой внутренней отделкой	14,94%	0,00%	-4,76%	-13,79%	-7,41%
С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	20,69%	5,00%	0,00%	-9,48%	-2,78%
С высококачественной внутренней отделкой	33,33%	16,00%	10,48%	0,00%	7,41%
С дополнительной наружной отделкой	24,14%	8,00%	2,86%	-6,90%	0,00%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, для расчета справедливой стоимости оцениваемых нежилых помещений были введены следующие корректировки.

Таблица 8.48. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	С высококачественной внутренней отделкой	Стандарт (простая внутренняя отделка)	Стандарт (простая внутренняя отделка)	Стандарт (простая внутренняя отделка)	МОП (простая внутренняя отделка), Офисные (без отделки)
Корректировка на состояние/ уровень отделки (%)	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**12,85%**[136]

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.4. Этап 4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель выполнил расчет величины справедливой стоимости. Результаты реализации 3-го и 4-го этапов, а именно последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, представлены в таблицах ниже (Таблица 8.49,Таблица 8.50).

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода, стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, (без учета НДС (20%)) составляет:

2 425 028 000 (Два миллиарда четыреста двадцать пять миллионов двадцать восемь тысяч) руб.

В том числе, в результате проведенных расчетов стоимость права аренды земельного участка, входящего в состав Объекта оценки (в условно свободном состоянии), определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки (без учета НДС (20%)), составляет:

256 032 000 (Двести пятьдесят шесть миллионов тридцать две тысячи) руб.

[136] 12,85%=14,94% (Корректировка на отделку)*0,86 (Коридорный коэффициент (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3858-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2025-goda))

Таблица 8.49. Расчет справедливой стоимости 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. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	8 039 393	7 686 734	5 503 967
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	8 039 393	7 686 734	5 503 967
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	-	8 039 393	7 686 734	5 503 967
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	-	8 039 393	7 686 734	5 503 967
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,61%	-9,61%	-9,61%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	7 267 008	6 948 231	4 975 174
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	7 267 008	6 948 231	4 975 174
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, Потешная ул., 6/2с20	г. Москва, ул. Коптевская, зд. 24 ст13	г. Москва, Грайвороновская ул., д. 5С1
		ЮЗАО, р-н Академический	ВАО, р-н Преображенское	САО, р-н Коптево	ЮАО, р-н Текстильщики
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Преображенская площадь"	ст. м. "Коптево"	ст. м. "Текстильщики"
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ВАО (ТТК–ЧТК)	САО (ТТК–ЧТК)	ЮВАО (ТТК–ЧТК)
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	15,21%	17,92%	29,53%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	8 372 129	8 193 669	6 444 525
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	5,56%	8,57%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	8 372 129	8 648 872	6 996 913
10	Линия дома	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %		11,11%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		9 302 366	8 648 872	6 996 913
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	-	9 302 366	8 648 872	6 996 913
12	Разрешенное использование земельного участка	участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
	Разрешенный вид использования земельного участка (по данным ПЗЗ)	Для размещения административно-деловых объектов	Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9)	3.9.2, 4.6.0, 4.9.0, 12.0.1, 12.0.2, 4.4.0 (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м), 4.2.0 (Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг), 5.1.2 (Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурнооздоровительных комплексов, фитнес-центров)	3.9.2, 4.6.0, 4.9.0, 12.0.1, 12.0.2, 4.4.0 (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м), 4.2.0 (Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг), 5.1.2 (Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурнооздоровительных комплексов, фитнес-центров)
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	-10,89%	-10,89%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	9 302 366	7 706 916	6 234 873
13	Площадь земельного участка, сот.	101,51	16,05	133,54	156,29
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-21,32%	3,63%	5,77%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	7 319 123	7 986 637	6 594 662
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	7 319 123	7 986 637	6 594 662
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	7 319 123	7 986 637	6 594 662
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	7 319 123	7 986 637	6 594 662
17	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует частично (ГПЗУ)	Присутствует частично (ППТ и разрешение на подключение коммуникаций)
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		0,00%	-11,50%	-11,50%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		7 319 123	7 067 821	5 835 984
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение и канализация на участке, остальные коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение и канализация на участке, остальные коммуникации по границе	Электроснабжение на участке, водоснабжение и канализация получены ТУ, остальные коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-24,09%	-24,09%	-16,51%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 555 801	5 365 042	4 872 724
19	Показатель совокупной корректировки	-	81,34%	83,20%	92,38%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,23	1,20	1,08
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	34,99%	34,20%	30,81%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				5 280 125
Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					5 280 125

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.					58,1876
Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					307 238 000
Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС					**256 032 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.50. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
2	Цена предложения объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	376 196	375 243	266 636	230 172
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	376 196	375 243	266 636	230 172
4	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право долгосрочной аренды	Право аренды	Право аренды	Право собственности	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)		0,00%	0,00%	-9,50%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		376 196	375 243	241 299	230 172
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
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	376 196	375 243	241 299	230 172
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	376 196	375 243	241 299	230 172
7	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,14%	-9,14%	-9,14%	-9,14%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	341 811	340 946	219 245	209 135
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	341 811	340 946	219 245	209 135
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Удальцова, д. 1А	г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., д. 1	г. Москва, Большая Черемушкинская ул., д. 13С1	г. Москва, пр-т Лихачева, 8
		ЮЗАО, р-н Академический	ЗАО, р-н Проспект Вернадского	ЦАО, р-н Таганский	ЮЗАО, р-н Котловка	ЮАО, р-н Даниловский
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЗАО (ЧТК–МКАД, вблизи ЧТК)	ЦАО (Бульварное кольцо-ТТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО, (ТТК-ЧТК)
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Новаторская"	ст. м. "Чкаловская"	ст. МЦК "Крымская"	ст. м. "Технопарк"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	-13,19%	-17,22%	9,65%	4,60%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	296 711	282 240	240 400	218 760
10	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-5,00%	-5,00%	5,56%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	281 876	268 128	253 755	218 760
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	281 876	268 128	253 755	218 760
12	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		256 507	243 996	230 917	199 072
13	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	8 331,90	6 313,21	17 855,11	10 000,00	30 774,03
	Корректировка на размер общей площади (%)	-	-3,67%	10,88%	2,50%	19,41%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	247 089	270 536	236 682	237 721
14	Этаж расположения	3 подземных этажа, 1-11 этажи, антресоль, тех. этаж, надстройка	15 этажей (3 подземных и 12 наземных)	11 этажей (2 подземных и 9 наземных плюс надстройка)	Корпус 1 (1 подземный, 5 наземных) - 10 253,9 кв. м, Корпус 2 (2 наземных) - 512,9 кв. м, Корпус 3 (4 наземных) - 2 163,9 кв. м, Корпус 7 (1 наземный) - 61,0 кв. м	16 этажей (1 подземный, 15 наземных)
	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 %	30,93%	10,33%	11,19%	22,39%	6,67%
	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	28,93%	10,29%	10,58%	21,92%	6,67%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	40,14%	79,37%	78,23%	55,68%	86,67%
	Корректировка на этаж расположения (%)		1,14%	1,12%	0,43%	1,36%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		249 911	273 563	237 710	240 964
15	Класс объекта недвижимости	A	A	A	B+	A

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на этаж расположения (%)		0,00%	0,00%	26,87%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		249 911	273 563	301 592	240 964
17	Тип парковки	Подземный паркинг (на 150 м/м)	Подземный паркинг (на 62 м/м) и наземная парковка (на 46 м/м)	Подземный паркинг (на 163 м/м)	Подземный паркинг (на 49 м/м) и наземная парковка (на 85 м/м)	Подземный паркинг (на 48 м/м)
	Корректировка на тип парковки (%)	-	2,45%	0,00%	4,03%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	256 045	273 563	313 757	240 964
	Корректировка на обеспеченность м/м (%)	-	0,81%	5,57%	4,43%	15,77%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	258 116	288 803	327 649	278 962
18	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	258 116	288 803	327 649	278 962
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	258 116	288 803	327 649	278 962
20	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	258 116	288 803	327 649	278 962
21	Состояние/уровень отделки	Стандарт (простая внутренняя отделка)	Стандарт (простая внутренняя отделка)	Стандарт (простая внутренняя отделка)	Стандарт (простая внутренняя отделка)	МОП (стандарт), Офисные (без отделки)
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб. без НДС	-	0,00%	0,00%	0,00%	12,85%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	258 116	288 803	327 649	314 810
22	Сумма абсолютных величин корректировок	-	44,41%	57,93%	81,11%	72,14%
23	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,25	1,73	1,23	1,39
24	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	34,13%	26,17%	18,69%	21,01%
25	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					291 053
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС (20%), руб./кв. м						291 053
Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м						8 331,9
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН), определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС (20%), руб.						**2 425 028 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, 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[137].

При расчете 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. Определение ставки дисконтирования.

Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.

Этап 8. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода.

В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток (без учета инфляции).

Основные положения и допущения модели

- Для определения стоимости объектов недвижимого имущества составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов.
- Для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от реализации помещений.
- В качестве операционного потока, генерируемого объектом оценки, используются среднерыночные данных.
- Полезная арендопригодная площадь оцениваемых помещений принималась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией.
- В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежный потоки (первый, в отличие от второго, учитывает влияние инфляции). В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток.
- Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году.
- Оценка исходит из допущений относительно будущих условий рынка, затрагивающих предложение, спрос, доход и потенциал риска. Данное допущение определяет способность имущества приносить доход, на основе чего проектируется структура дохода и расходов.

Примечание: ввиду того, что оцениваемые помещения формируют единое помещение (часть здания) Исполнителем, было принято решение рассчитывать справедливую стоимость в рамках доходного подхода в составе комплекса.

[137] Методика применения данного подхода описана в приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

Функциональное распределение площадей было принято в соответствии с техническими документами (поэтажные планы и экспликация от 16.12.2020 г.), а также данными визуального осмотра.

9.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода

9.2.1. Этап 1. Определение длительности прогнозного периода

При оценке недвижимости методом дисконтирования денежных потоков весь срок прогнозируемой эксплуатации зданий 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 3-5 лет, корректное прогнозирование на более долгий срок не представляется возможным. В постпрогнозном периоде предполагается реализация объекта оценки.

Для определения стоимости объекта оценки 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 оцениваемого объекта.

Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году.

9.2.2. Этап 2. Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[138].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

С $_{1\ кв.\ м}$ — 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.

Исполнитель проанализировал данные оцениваемого объекта относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем.

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

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

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

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

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

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, оцениваемые помещения будут генерировать максимальный доход при их текущем назначении, то есть в качестве помещений в качестве коммерческих помещений с подземным паркингом, расположенных в бизнес-центре класса "А".

В рамках Отчета Заказчиком был предоставлен Реестр арендаторов с условиями договоров аренды. Общая площадь, занятая арендаторами, составляет 3 649,83 кв. м (по обмерам БТИ)[139]. Так же по данным Заказчика площадь свободных и потенциально пригодных к сдаче в аренду помещений составляет 5 233,7[140] кв. м (по обмерам БТИ)[141].

Также, Исполнитель произвел расчет арендопригодной площади по документам БТИ на уровне 8 331,90 кв. м.

Таблица 9.1. Распределение полезной площади (по БТИ) по функциональному назначению без учета площадей подземного паркинга

Назначение	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786	Итого полезная площадь, кв. м (без учета паркинга)
Офисные	3 815,60	0,00	0,00	3 815,60
Торговые	979,24	656,70	104,60	1 740,54
Общественного питания	775,32	0,00	78,10	853,42
ФОК (фитнес)	738,65	0,00	0,00	738,65
Прочие	1 183,70	0,00	0,00	1 183,70
Итого:	**7 492,50**	**656,70**	**182,70**	**8 331,90**

Источник: экспликация к поэтажному плану помещений и поэтажные планы БТИ от 16.12.2020 г., анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 9.2. Сравнительный анализ арендопригодной площади на основании документов БТИ и данных предоставленных заказчиком

Назначение	По документам БТИ (табл. 9.1)	По данным Заказчика (табл. 3.11-3.12)	Отклонение
Арендопригодной площади на основании документов БТИ, кв. м	8 331,90	8 883,53	7,0%
Вывод			**Отклонение не значительное, в расчетах используется расчетное значение по БТИ**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Арендопригодная площадь учитывается по данным БТИ, т.к по данным заказчика невозможно определить функциональное назначение всех помещений.

Согласно предоставленному реестру арендаторов, арендная плата состоит:

- из базовой арендной платы (постоянная часть);
- эксплуатационного платежа (переменная часть);
- платы за машино-места на подземном паркинге.

Определение ПВД от сдачи в аренду помещений, по которым заключены долгосрочные договора аренды

[139] Площадь помещений, по котором заключены долгосрочные договоры аренды.

[140] Площадь вакантных помещений и помещений, по котором заключены краткосрочные договоры аренды.

[141] См. раздел 3 Отчета, Таблица 3.11, Таблица 3.12

Допущение. По состоянию на дату оценки часть помещений объекта оценки сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды (Таблица 3.11) Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по долгосрочному договору аренды соответствуют рыночным значениям, по краткосрочным договорам не соответствуют рыночным значениям (п. 5.4, Таблица 5.11, Таблица 5.14, Таблица 5.17) для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости объекта оценки, Исполнитель использовал фактические данные (для помещений с долгосрочным договором аренды) и рыночные данные (для помещений на краткосрочных договорах аренды).

Также в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "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, следующее:

- (a) состояние и местонахождение актива; и
- (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Долгосрочного договора аренды, а также соответствие арендной ставки по договору среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных договора аренды для помещения, сданного по Долгосрочному договору аренды. Остальные помещения, на которые заключены краткосрочные договоры аренды, расчет ПВД производился на основание рыночных данных, т.к. средневзвешенная арендная ставка по краткосрочным договорам аренды ниже среднерыночных данных, а также сроки действия краткосрочных договоров аренды истекают в октябре 2025-июле 2026 г.[142]

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

На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующему долгосрочному договору аренды объекта оценки соответствуют среднерыночному значению для данного класса объекта (Таблица 5.11**,** Таблица 5.14)**.**

На основании произведенного анализа Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, по действующим договорам аренды, рыночным данным:

- Арендная ставка по действующему Долгосрочному договору аренды №ПП-27/06-2024 от 27.06.2024 г. составляет 32 000 руб./кв. м/год без учета НДС (базовая арендная плата) 35 046 руб./кв. м/год (с учетом 1-ой индексации 01.08.2025 г.), а также эксплуатационные расходы в размере 6 000 руб./кв. м/год без учета НДС (базовая ставка возмещения эксплуатационных расходов) 6 571 руб./кв. м/год без учета НДС (с учетом 1-ой индексации 01.08.2025 г.), коммунальные платежи компенсируются дополнительно по факту потребления. Также, Арендатору предоставляется 30 машино-мест в подземном паркинге по ставке 240 000 руб./год (без НДС) за 1 машино-место (базовая арендная плата) 262 848 руб./год (с учетом 1-ой индексации 01.08.2025 г.). Исполнитель проанализировал финансовые условия долгосрочного договора аренды, а также условия досрочного расторжения договора. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды соответствуют среднерыночным значениям для данного

[142] По части нежилых помещений арендная ставка по краткосрочным договорам аренды соответствует среднерыночным данным. Поскольку доля таких помещений составляет менее 5% общей арендопригодной площади, а также поскольку отсутствует возможность выделить данные площади из состава общей арендопригодной площади помещений, Исполнителем принято решение расчет ПВД от помещений, по которым заключены краткосрочные договоры аренды, производить на основании рыночных данных.

класса объекта (Таблица 5.11, Таблица 5.14, Таблица 5.17), поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом действующего долгосрочного договора аренды.

- Арендная ставка по действующему Долгосрочному договору аренды №2550525 от 06.06.2025 г. составляет 29 000 руб./кв. м/год без учета НДС (базовая арендная плата), а также эксплуатационные расходы в размере 7 000 руб./кв. м/год без учета НДС (базовая ставка возмещения эксплуатационных расходов), коммунальные платежи компенсируются дополнительно по факту потребления. Также, Арендатору предоставляется 20 машино-мест в подземном паркинге по ставке 240 000 руб./год (без НДС) за 1 машино-место (базовая арендная плата). Исполнитель проанализировал финансовые условия долгосрочного договора аренды, а также условия досрочного расторжения договора. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды соответствуют среднерыночным значениям для данного класса объекта (Таблица 5.11, Таблица 5.14, Таблица 5.17), поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом действующего долгосрочного договора аренды.
- Арендные ставки по краткосрочным договорам аренды находятся в диапазоне от 9 832,22 до 38 988,96 руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенная арендная ставка по всем помещениям, по которым заключены краткосрочные договоры аренды, – 18 114,33 руб./кв. м/год без НДС) с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей, для всех коммерческих помещений без дератизации помещений по функциональному назначению (офисные, торговые и иные помещения, машино-места в подземном паркинге). Поскольку отсутствует возможность проанализировать величины арендных ставок по договорам аренды в зависимости от функционального назначения помещений, на соответствие их среднерыночным значениям[143], определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных для помещений, по которым заключены краткосрочные договоры аренды.
- Также в аренду по краткосрочным договорам аренды дополнительно сдается 54 машино-места в подземном паркинге. Часть ставок предоставлена Заказчиком и находится в диапазоне от 100 000 до 240 000 руб./год за 1 машино-место без учета НДС. Часть машино-мест сдается совместно с офисными помещениями, ставка по данным парковочным местам включена в базовую арендную ставку офисных помещений. В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода от парковки определялась на основании рыночных данных, поскольку отсутствует возможность проанализировать все величины арендных ставок по договорам аренды на соответствие рыночным данным.

На основании анализа рынка офисной недвижимости класса А по итогам I полугодия 2025 г.:

- По данным NF GROUP[144] с начала 2025 года средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах выросли: в классе А на 14,1% – до 31 272 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В на 6,5% – до 22 766 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). Причина роста ставок показателей остается прежней: активный спрос на офисную недвижимость, вымывание более бюджетного предложения, а также рост ставок в отдельных офисных проектах и деловых районах.
- По данным Nikoliers[145] средневзвешенные арендные ставки за 6 месяцев 2025 года выросли до 37,4 тыс. руб./кв. м/год (+6%) для класса A/Prime и до 25,3 тыс. руб./кв. м/год (+2%) для класса B+/-. При этом внутри ТТК ставки в классе A/Prime растут опережающими темпами из-за изменения структуры предложения. Частные инвесторы активно выводят на рынок блоки по ставкам на 82% выше среднерыночных.

[143] Анализ рынка объекта оценки приведен в Разделе 5 Отчета, табл. 5.15-5.18, 5.23.

[144] https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025

[145] https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost

- По данным CORE.XP[146] по итогам I полугодия средняя базовая ставка аренды (без НДС и OPEX) офисов класса Prime и А находится в диапазоне 46 200-63 300 руб. за кв. м/год, класса В+ в диапазоне 31 600-42 300 руб. за кв. м/год.
- По данным IBC[147] по итогам I полугодия 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по таким объектам в пределах ТТК составила 52,3 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX, в то время как за пределами ТТК – 25,0 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX, что более чем в 2 раза ниже. За счет того, что 80% вакантного предложения в аренду составляют офисы за пределами ТТК, средневзвешенная ставка аренды по классу А в целом по Москве зафиксировалась на уровне 30,5 тыс. руб./кв. м в год.
- На основании анализа рынка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что средняя величина аренной ставки офисных помещений на основании фактических цен предложений в районе расположения Объекта оценки составила 40,7 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС, диапазон от 26,7 до 52,2 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (что составляет 33,9 тыс. руб./кв. м/год без НДС в диапазоне от 22,2 до 43,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.20).

Таким образом, на основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим долгосрочным договорам аренды на уровне 33 106 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднерыночным значениям для данного класса, определение справедливой стоимости производилась с учетом действующего долгосрочного договора аренды.

В соответствии с информацией, предоставленной собственником, офисные помещения имеют дополнительный доход от компенсации эксплуатационных расходов и парковки.

Величина эксплуатационных расходов в соответствии с условиями Долгосрочных договоров аренды составляет **6 571-7 000 руб./кв. м/год без НДС**.

В рамках настоящего Отчета, для помещений по которым заключен Долгосрочный договор аренды, величина эксплуатационных расходов, была принята в соответствии с условиями Долгосрочных договоров аренды, поскольку данные величины соответствуют среднерыночным данным. Анализ приведен в табл. выше.

Таблица 9.3. Анализ фактических эксплуатационных расходов на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Фактические данные, руб./год	Среднерыночные данные (округленно)	Источник информации
Эксплуатационные расходы	6 571-7 000 руб./кв. м/год без НДС	5 628 – 5 829 руб./кв. м/год для класса А без НДС	Таблица 9.11 Отклонение менее 15%, используются фактические данные по долгосрочным договорам аренды

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Так же, Арендаторам предоставляется 50 машино-мест в подземном паркинге по ставке 240 000 - 262 848 руб./год (без НДС) за 1 машино-место. В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода от парковки сданной по Долгосрочным договорам аренды определялась в соответствии с условиями действующих договоров аренды, поскольку данная арендная ставка соответствует среднерыночным значениям (верхняя граница диапазона) (Таблица 5.17).

Таблица 9.4. Расчет потенциального валового дохода от аренды коммерческих помещений, по действующим долгосрочным договорам аренды на 2025 – 2029 г., постпрогнозный период на основании Реестра арендаторов, руб. без НДС

№ п/п	Период	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Постпрогнозный период
	Показатель	04.09.2025 03.09.2026	04.09.2026 03.09.2027	04.09.2027 03.09.2028	04.09.2028 03.09.2029	
1	**ПВД от арендованных помещений, руб. без НДС**	**131 304 117**	**139 182 364**	**146 976 577**	**153 296 569**	**159 428 432**

[146] https://core-xp.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-ii-kv-2025

[147] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-ofisnaya-nedvizhimost

№ п/п	Период / Показатель	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Постпрогнозный период
		04.09.2025	04.09.2026	04.09.2027	04.09.2028	
		03.09.2026	03.09.2027	03.09.2028	03.09.2029	
1.1	ПВД от коммерческих помещений по заключенному долгосрочному договору аренды (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	98 183 443	104 074 450	109 902 619	114 628 432	119 213 569
1.2	ПВД от возмещения эксплуатационных расходов по долгосрочному договору аренды, руб. без НДС	20 264 127	21 479 974	22 682 853	23 658 216	24 604 544
1.3	ПВД от подземного паркинга по заключенному Долгосрочному договору аренды (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	12 856 547	13 627 940	14 391 104	15 009 922	15 610 319

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Определение ПВД от сдачи в аренду вакантных помещений и помещений, по которым заключены краткосрочные договора аренды (условно вакантные помещения)

Средневзвешенная арендная ставка по действующим краткосрочным договорам аренды находится на уровне 19 600,68 руб./кв. м/год без НДС с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей.

Также в аренду сдаются машино-места на подземном паркинге в количестве 54 шт. Стоимость арендных ставок на машино-места составляют 105 000 руб./м/м/год без учета НДС.

На основании анализа рынка, приведенного в разделе 5.4 Отчета (Таблица 5.11, Таблица 5.14, Таблица 5.17), Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим краткосрочным договорам аренды на уровне 19 600,68 руб./кв. м/год без НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей, не соответствует среднерыночным значениям (ниже рынка). Таким образом, определение потенциально валового дохода от помещений, которые сданы по краткосрочным договорам аренды, производилось на основании рыночных данных (по состоянию на дату оценки данные помещения условно приравниваются к вакантным).

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимого имущества, за август-сентябрь 2025 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом.

Потенциальный арендный платеж для нежилых помещений и машино-мест за период от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода.

За единицу сравнения для помещений принимается руб./кв. м в год, для машино-мест — руб./1 м/м /год как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости в г. Москве. Ставки по объектам-аналогам указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

Ценообразующие элементы сравнения аналогичны элементам, используемым в рамках сравнительного подхода.

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами недвижимости по некоторым элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%. В таблице ниже представлены элементы сравнения для объекта оценки, корректировка по которым равна 0%.

Таблица 9.5. Элементы сравнения, корректировка по каждому из которых равна 0%, в рамках доходного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
Для нежилых помещений офисного назначения	
1	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • площадь объекта недвижимости (по BOMA); • площадь объекта недвижимости (по БТИ); • этаж расположения; • класс объекта; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки
Для машино-место в подземном паркинге	
2	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • класс объекта недвижимости; • тип парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО "Центр"

Таблица 9.6. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещений офисного назначения объекта оценки в рамках доходного подхода

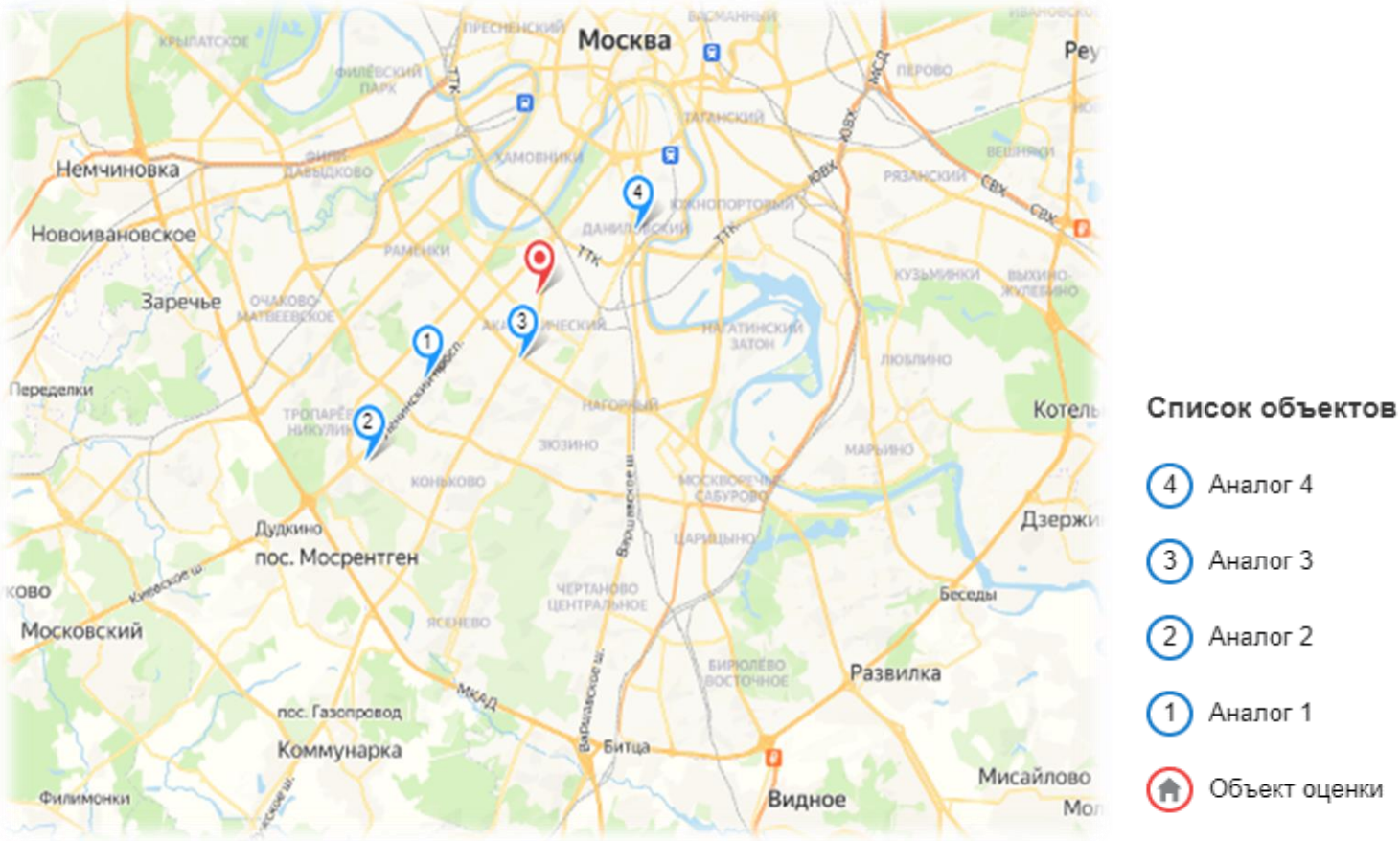
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания)	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания) в БЦ Principal Plaza класса А, общая площадь 18 545 кв. м	Офисные помещения площадью 511 кв. м (БОМА), расположенные на 9 этаже в БЦ "Удальцова Плаза" класса "А". Арендная плата 1 916 250 руб./мес. с учетом НДС/ Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку, коммунальные платежи не включены.	Офисные помещения площадью 575 кв. м (БОМА), расположенные на 2 этаже в БЦ "Ленинский проспект, 119" класса "А". Арендная плата 1 667 500 руб./мес. с НДС. Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку, коммунальные платежи не включены.	Офисные помещения площадью 1 477 кв. м (БТИ), расположенные на 3 этаже в БЦ "Trend Line" класса "А". Арендная ставка 48 000 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку, коммунальные платежи не включены.	Офисные помещения площадью 224,80 кв. м (БТИ), расположенные на 2 этаже в ТДК "Тульский" класса "А". Арендная ставка 47 400 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку, коммунальные платежи не включены.
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 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Удальцова, д. 1А	Москва, Ленинский просп., 119А	г. Москва, Нахимовский просп., 51	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11
		ЮЗАО, р-н Академический	ЗАО, р-н Проспект Вернадского	ЮЗАО, р-н Обручевский	ЮЗАО, р-н Черемушки	ЮАО, р-н Даниловский
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК-МКАд)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО (Садовое кольцо-ТТК)
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Новаторская"	ст. м. "Тропарево"	ст. м. "Профсоюзная"	ст. м. "Тульская"
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м (БОМА)	Сдача блоками сопоставимой площади (200 -1 000 кв. м)	511,00	575,00	1 714,48	260,77

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м (БТИ)	Сдача блоками сопоставимой площади (200 -1 000 кв. м)	440,52	495,69	1 478,00	224,80
13	Этаж расположения	2-11-й этажи	9	2	3	2
14	Этажность	3 подземных этажа, 1-11 этажи, антресоль, тех. этаж, надстройка	11	12	10	5
15	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21	Площадь помещений, расположенных на втором этаже и выше, кв. м	Сдача блоками сопоставимой площади (200 -1 000 кв. м)	440,52	495,69	1 478,00	224,80
22	Доля помещений, расположенны на втором этаже и выше, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
23	Класс объекта	A	A	A	A	A
24	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
25	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
26	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
27	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Состояние/уровень отделки	Стандарт (простая внутренняя отделка)	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
29	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС (20%), руб./мес.		1 916 250	1 667 500	5 912 000	887 960
30	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС (20%), руб./кв. м/год (по БТИ)	-	52 200	40 368	48 000	47 400

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
31	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС (20%), руб./кв. м	-	43 500	33 640	40 000	39 500
32	Величина эксплуатационных услуг (без НДС) руб./кв. м	-	5 700	5 700	5 700	5 700
33	Величина коммунальных расходов (без НДС) руб./кв. м	-	0	0	0	0
34	Ставка аренды объекта недвижимости без эксплуатационных и коммунальных расходов (без НДС (20%), руб./кв. м/год	-	37 800	27 940	34 300	33 800
35	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/313876727, т. +7 994 781-63-11	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/295347240/, т. +7 916 211-16-43	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/292172928/, т. +7 966 059-28-21	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/318908440, т. +7 923 077-30-51

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 9.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

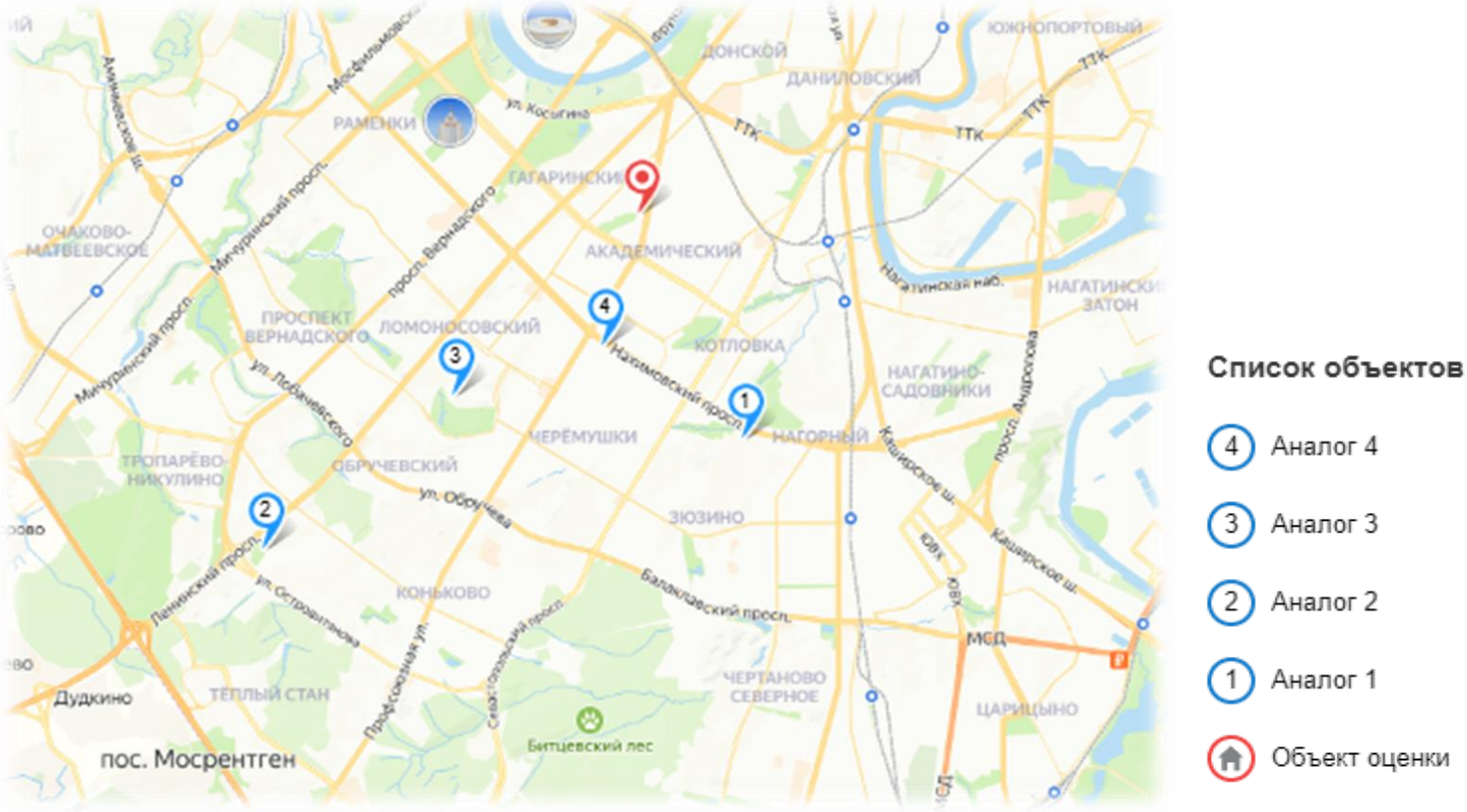
Таблица 9.7. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки машино-мест в подземном паркинге объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения (часть здания) в БЦ Principal Plaza класса А, общая площадь 18 545 кв. м	Машино-место в подземном паркинге. Величина ставки аренды составляет 15 000 руб./мес. с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов	Машино-место в подземном паркинге. Величина ставки аренды составляет 14 000 руб./м-м/мес. с НДС и без учета эксплуатационных расходов	Машино-место в подземном паркинге. Величина ставки аренды составляет 15 000 руб./м-м/мес. с НДС и без учета эксплуатационных расходов	Машино-место в подземном паркинге. Величина ставки аренды составляет 15 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов
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 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, Одесская ул., 2кВ	Москва, Ленинский просп., 119А	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, д. 22	г. Москва, Нахимовский просп., 51
		ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЮЗАО, р-н Обручевский	ЮЗАО, р-н Ломоносовский	ЮЗАО, р-н Черемушки
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК-МКАд)	ЮЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Нахимовский проспект"	ст. м. "Тропарево"	ст. м. "Новые Черемушки"	ст. м. "Профсоюзная"
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	до 5 мин. пешком
10	Класс объекта	А	А	А	А	А
11	Тип парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
15	Состояние/уровень отделки	Стандарт (простая внутренняя отделка)	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	Ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./м-м/мес.		15 000	14 000	15 000	15 000
17	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./м-м/мес.		12 500	11 667	12 500	12 500
18	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./м-м/год	-	150 000	140 000	150 000	150 000
19	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/311187211, т. +7 985 711-81-61	Информационно-аналитический портал "Циан",https://www.cian.ru/rent/commercial/308449462/, т. +7 985 009-92-74	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/318380259, т. +7 989 048-35-61	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/297939913, т. +7 985 700-04-80

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 9.2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица 9.8. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
Для нежилых помещений офисного назначения			
1	• эксплуатационные и коммунальные расходы в ставке арендной платы; • различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • функциональное назначение	• корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы в ставке арендной платы; • корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • корректировка на удаленность от метро; • корректировка на функциональное назначение	Применение данных корректировок отражено в Таблица 9.20
Для машино-место в подземном паркинге			
2	• различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения объекта недвижимости	• корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости	Применение данных корректировок отражено в Таблица 9.21

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы в ставке арендной платы

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[148] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении, может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина операционных расходов определялась в соответствии с данными открытых источников (Таблица 9.9).

Таблица 9.9. Среднерыночная величина операционных расходов по итогам I полугодия 2025 г.

Показатель	Ед. измерения	Показатель, без НДС	Источник
		Класс А	
Операционные расходы	руб./кв. м/год	8 500	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-ofisnaya-nedvizhimost
Операционные расходы	руб./кв. м/год	8 700	https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025
Операционные расходы	руб./кв. м/год	8 400	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 г.
Среднее значение		**8 500**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

[148] Федотова М. А., Рослова В. Ю., Щербакова О. Н. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М.: Финансы и статистика, 2008. С. 310.

Структура операционных расходов принималась на основании данных аналитического сборника RWAY №270, сентябрь 2017 г., стр. 63 и представлена в таблице ниже.

Таблица 9.10. Структура операционных расходов

Операционные расходы	БЦ класса А	БЦ класса В	БЦ класса С
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в том числе:	24,00%	24,00%	21,50%
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т. д.)	*6,50%*	*6,50%*	*6,25%*
Обеспечение пожарной безопасности	*2,00%*	*2,00%*	*1,50%*
Текущий ремонт	*2,50%*	*2,50%*	*2,50%*
Уборка мест общего пользования	*4,00%*	*4,00%*	*3,00%*
Уборка прилегающей территории	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Сезонные работы (вывоз снега, мытье фасадов и т. д.)	*3,00%*	*3,00%*	*2,50%*
Вывоз мусора	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*
Охрана	*2,00%*	*2,00%*	*1,75%*
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*
Расходы на содержание (FM УК)	7,00%	7,00%	6,50%
Коммунальные платежи	33,00%	31,00%	39,00%
Реклама, маркетинг	1,00%	1,00%	0,00%
Юридические услуги	1,00%	1,00%	0,00%
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в том числе по статьям расходов:	34,00%	36,00%	33,00%
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т. д.)	*17,50%*	*18,50%*	*17,00%*
Уборка мест общего пользования	*2,00%*	*3,00%*	*2,00%*
Уборка прилегающей территории	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга, служба приема посетителей, доп. сервисы)	*4,00%*	*4,00%*	*4,00%*
Охрана	*9,50%*	*9,50%*	*9,00%*
ИТОГО	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Эксплуатационные расходы	67,00%	69,00%	61,00%
Коммунальные платежи	33,00%	31,00%	39,00%

Источник: RWAY №270, сентябрь 2017 г., стр. 63, расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.11. Величина операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС

Показатель	БЦ класса А (Knight Frank)	БЦ класса А (СРД №35)	БЦ класса А (IBC REAL ESTATE)	Среднее значение
Эксплуатационные расходы	5 829	5 628	5 695	5 700
Коммунальные платежи	2 871	2 772	2 805	2 800
ИТОГО	**8 700**	**8 400**	**8 500**	**8 500**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Согласно данным, указанным выше в таблице, величина эксплуатационных расходов составила **5 700 руб./кв. м/ год без НДС.**

Величина коммунальных расходов в рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки не учитывалась, так как данные расходы оплачиваются арендатором помещений дополнительно (арендная ставка не включает коммунальные платежи).

В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на эксплуатационные расходы в ставке арендной платы, применение корректировки указанно выше (Таблица 9.6).

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

Реальные цены аренды, по которым заключаются договоры, как правило, ниже изначальных. Исполнителем были приняты средние скидки на торг в соответствии с данными источников, представленных в таблице ниже. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 9.12. Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для аренды офисных помещений

№ п/п	Объект недвижимости	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	-3,30%	-11,40%	-7,30%	Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.)
2	Аренда офисной недвижимости	-6,00%	-7,00%	-6,50%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)
3	Аренда офисной недвижимости	-2,00%	-10,00%	-6,00%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)
4	Офисных и других общественных помещений и зданий	-4,00%	-13,00%	-6,00%	Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda
5	Высококлассные офисы (офисы классов А)	-7,22%	-15,95%	-10,68%	"Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимосстн ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.)
	Среднее значение, %	**-4,50%**	**-11,47%**	**-7,30%**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.13. Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для аренды подземного паркинга

Объект недвижимости	Минимальное	Максимальное	Среднее	г. Москва	Источник информации
Парковочное место, машино-место	-2,00%	-13,00%	-6,00%	-6,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3826-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2025

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг для аренды офисной недвижимости и среднему значению корректировок на торг для аренды подземного паркинга, составляет **-7,30%** и **-6,00%** соответственно.

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Описание корректировки на местоположение представлено в Разделе 8.2.3.

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица 9.14. Расчет корректировки на местоположение в зависимости от станции метро

Наименование станции	Индекс станции	Корректировка на месторасположение
ст. м. "Академическая"	2,50	
ст. м. "Новаторская"	2,88	-13,19%
ст. м. "Тропарево"	2,29	9,17%
ст. м. "Профсоюзная"	2,48	0,81%
ст. м. "Тульская"	2,28	9,65%
ст. м. "Нахимовский проспект"	2,14	16,82%
ст. м. "Новые Черемушки"	2,48	0,81%

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.

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

Таблица 9.15. Расчет корректировки на местоположение для помещений офисного назначения

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Удальцова, д. 1А	Москва, Ленинский просп., 119А	г. Москва, Нахимовский просп., 51	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11
	ЮЗАО, р-н Академический	ЗАО, р-н Проспект Вернадского	ЮЗАО, р-н Обручевский	ЮЗАО, р-н Черемушки	ЮАО, р-н Даниловский
	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК-МКАд)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО (Садовое кольцо-ТТК)
	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Новаторская"	ст. м. "Тропарево"	ст. м. "Профсоюзная"	ст. м. "Тульская"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	–	**-13,19%**	**9,17%**	**0,81%**	**9,65%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 9.16. Расчет корректировки на местоположение для машино-мест

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, Одесская ул., 2кВ	Москва, Ленинский просп., 119А	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, д. 22	г. Москва, Нахимовский просп., 51
	ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЮЗАО, р-н Обручевский	ЮЗАО, р-н Ломоносовский	ЮЗАО, р-н Черемушки
	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК-МКАд)	ЮЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)
	ст. м. "Академическая"	ст. м. "Нахимовский проспект"	ст. м. "Тропарево"	ст. м. "Новые Черемушки"	ст. м. "Профсоюзная"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	–	**16,82%**	**9,17%**	**0,81%**	**0,81%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Описание корректировки на удаленность от метро представлено в Разделе 8.2.3, в Таблица 8.11, Таблица 8.12.

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

Таблица 9.17. Расчет корректировки на удаленность от метро для помещений офисного назначения

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	**0,00%**	**8,57%**	**-5,00%**	**-5,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на функциональное назначение

Помещения, имеющие разное функциональное назначение, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного в рамках Отчета применялась корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением.

Корректировка, учитывающих разницу в стоимости помещений, в зависимости от функционального назначения применялась на основании рыночных данных на примере БЦ "Neo-Geo Дизайнерский (Нео-Гео)" для торговых, офисных помещений и помещений под ФОК и на основании Справочника

оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. для вспомогательных помещений.

Таблица 9.18 Расчет корректировки на функциональное назначение для торговых, офисных помещений и помещений под ФОК

Характеристика	Пара аналогов 1		Пара аналогов 2	
Местоположение	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17	г. Москва, Барклая ул., 6С5	г. Москва, Барклая ул., 6С5
Функциональное назначение	торговая (шоурум мебели)	офисная	офисная	фитнес-центр
Характеристика	Помещение торгового назначения, расположенное на 1-м этаже Ц "Neo-Geo Дизайнерский" класса В+, площадь помещения 1 188 кв. м, цена предложения 399,0 млн руб. с НДС	Помещение офисного назначения, расположенное на 4-м этаже БЦ "Neo-Geo Дизайнерский" класса В+, площадь помещения 1 080,4 кв. м, цена предложения 299 млн руб. с НДС	Помещение офисного назначения, расположенное на 5-м этаже в БЦ "Барклай Плаза"" класса А, площадь помещения 298 кв. м, цена предложения 120,0 млн руб. с НДС	Помещение под фитнес-центр, расположенное на 1-м этаже в БЦ "Барклай Плаза" класса А, площадь помещения 2 725 кв. м, цена предложения 650,0 млн руб. с НДС
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/272687082	https://www.cian.ru/sale/commercial/307009016	https://www.cian.ru/sale/commercial/311754175/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_2725m2_pod_fitnes-klub_v_bts_barklay_p_4230772564
Общая площадь, кв. м	1 188,0	1 080,4	298,0	2 725,0
Наличие бассейна	Нет	Нет	Нет	Есть
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Цена предложения, руб., с учетом НДС	399 000 000	299 000 000	120 000 000	681 250 000
Цена предложения, руб./кв. м, с учетом НДС	335 859	276 749	402 685	250 000
Величина корректировки (объекты-аналоги - офисное назначение, объект оценки - торговое)				**21,36%**
Величина корректировки (объекты-аналоги - офисное назначение, объект оценки - фитнес)				**-37,92%**

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.19 Расчет корректировки на функциональное назначение для вспомогательных помещений

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,62	0,45	0,80
Величина корректировки (объекты-аналоги - офисное назначение, объект оценки - вспомогательные помещения)			**-35,00%**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Расчет ставки арендной платы

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.

Характеристика объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведена в таблицах выше по тексту Отчета (Таблица 9.6 и Таблица 9.7), расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте на рисунке выше по тексту Отчета (Рисунок 9.1 и Рисунок 9.2), расчет величины рыночной арендной ставки офисных помещений и машино-мест в подземном паркинге приведен в таблицах ниже.

Таким образом, в рамках проведенных расчетов величина рыночной арендной ставки помещений составила:

- для офисных помещений – 31 000 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов;
- для торговых помещений – 37 620 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов;
- для помещений под ФОК (фитнес) – 19 250 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов;
- для прочих вспомогательных помещений – 19 220 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов;
- для машино-мест в подземном паркинге – 144 800 руб./м-м/год (или 12 067 руб./м-м/мес.) без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 9.20. Расчет величины арендной ставки для офисных помещений 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 (часть здания)	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		37 800	27 940	34 300	33 800
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		37 800	27 940	34 300	33 800
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		37 800	27 940	34 300	33 800
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		37 800	27 940	34 300	33 800
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-7,30%	-7,30%	-7,30%	-7,30%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		35 041	25 900	31 796	31 333
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
	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		35 041	25 900	31 796	31 333
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, ул. Удальцова, д. 1А	Москва, Ленинский просп., 119А	г. Москва, Нахимовский просп., 51	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11
		ЮЗАО, р-н Академический	ЗАО, р-н Проспект Вернадского	ЮЗАО, р-н Обручевский	ЮЗАО, р-н Черемушки	ЮАО, р-н Даниловский
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК-МКАд)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО (Садовое кольцо-ТТК)
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Новаторская"	ст. м. "Тропарево"	ст. м. "Профсоюзная"	ст. м. "Тульская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		-13,19%	9,17%	0,81%	9,65%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 417	28 276	32 053	34 356
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)		0,00%	8,57%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 417	30 699	30 450	32 638
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	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		30 417	30 699	30 450	32 638
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Сдача блоками сопоставимой площади (200 -1 000 кв. м)	440,52	495,69	1 478,00	224,80
	Корректировка на размер общей площади (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 417	30 699	30 450	32 638
12	Этаж расположения	2-11-й этажи	9	2	3	2
	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 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 стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		30 417	30 699	30 450	32 638
13	Класс объекта	А	А	А	А	А
	Корректировка на класс объекта (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 417	30 699	30 450	32 638
14	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка на наличие/отсутствие парковки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 417	30 699	30 450	32 638
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 417	30 699	30 450	32 638

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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		30 417	30 699	30 450	32 638
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		30 417	30 699	30 450	32 638
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт (простая внутренняя отделка)	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 417	30 699	30 450	32 638
19	Сумма абсолютных величин корректировок		20,49%	25,04%	13,11%	21,95%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,88	3,99	7,63	4,56
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		23,17%	18,96%	36,23%	21,63%
22	**Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для офисных помещений, руб./кв. м без НДС**					**31 000**
	Величина корректировки на функциональное назначение для торговых помещений и помещений общественного питания, %					21,36%
23	**Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для торговых помещений, руб./кв. м без НДС**					**37 620**
	Величина корректировки на функциональное назначение для помещений ФОК (фитнес), %					-37,92%
24	**Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для помещений ФОК, руб./кв. м без НДС**					**19 250**
	Величина корректировки на функциональное назначение для прочих помещений, %					-38,00%
25	**Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для прочих помещений, руб./кв. м без НДС**					**19 220**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 9.21. Расчет величины арендной ставки для машино-мест в подземном паркинге объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		150 000	140 000	150 000	150 000
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		150 000	140 000	150 000	150 000
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		150 000	140 000	150 000	150 000
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		150 000	140 000	150 000	150 000
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		141 000	131 600	141 000	141 000
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
	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		141 000	131 600	141 000	141 000
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А	г. Москва, Одесская ул., 2кВ	Москва, Ленинский просп., 119А	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, д. 22	г. Москва, Нахимовский просп., 51
		ЮЗАО, р-н Академический	ЮЗАО, р-н Зюзино	ЮЗАО, р-н Обручевский	ЮЗАО, р-н Ломоносовский	ЮЗАО, р-н Черемушки
		ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	ЮЗАО (ЧТК-МКАд)	ЮЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)
		ст. м. "Академическая"	ст. м. "Нахимовский проспект"	ст. м. "Тропарево"	ст. м. "Новые Черемушки"	ст. м. "Профсоюзная"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		16,82%	9,17%	0,81%	0,81%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		164 720	143 668	142 137	142 137
9	Тип парковки	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный 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		164 720	143 668	142 137	142 137
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		164 720	143 668	142 137	142 137
11	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		164 720	143 668	142 137	142 137
12	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		164 720	143 668	142 137	142 137
13	Состояние/уровень отделки	Стандарт (простая внутренняя отделка)	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		164 720	143 668	142 137	142 137
14	Сумма абсолютных величин корректировок		22,82%	15,17%	6,81%	6,81%
15	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,38	6,59	14,69	14,69
16	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		10,86%	16,33%	36,40%	36,40%
17	**Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м**					**144 800**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Доходы от компенсации эксплуатационных расходов и аренды машино-мест

В соответствии с информацией, предоставленной собственником, офисные помещения имеют дополнительный доход от компенсации эксплуатационных расходов и парковки.

В рамках настоящего Отчета, для помещений по которым заключены Краткосрочные договора аренды (условно вакантные), величина эксплуатационных расходов, была принята в соответствии со среднерыночными данными на уровне **5 700 руб./кв. м/без НДС.** Анализ приведен в табл. Выше (Таблица 9.11).

Также в аренду сдаются 54 машино-мест в подземном паркинге по ставке 105 000 руб./год (без НДС) за 1 машино-место. Также на дату оценки по данным Заказчика вакантными остаются 46 машино-мест. В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода от парковки сданной по краткосрочным договорам аренды (условно вакантным) и вакантным машино-местам определялась в соответствии со среднерыночными значениями, поскольку фактическая арендная ставка не соответствует среднерыночным значениям, а также в некоторых договорах аренды не является возможность детализации ставки (Таблица 5.17).

Таблица 9.22. Расчет потенциального валового дохода от аренды вакантных помещений, по действующим краткосрочным договорам аренды на 2025 – 2029 г., постпрогнозный период на основании рыночных данных, руб. без НДС

№ п/п	Период	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Постпрогнозный период
	Показатель	04.09.2025 – 03.09.2026	04.09.2026 – 03.09.2027	04.09.2027 – 03.09.2028	04.09.2028 – 03.09.2029	
1	**ПВД от вакантных помещений, руб. без НДС**	258 375 908	281 552 863	297 319 823	310 104 576	322 508 759
1.1	ПВД от вакантных помещений (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	205 710 275	218 052 891	230 263 853	240 165 199	249 771 807
1.2	ПВД от возмещения эксплуатационных расходов по вакантным помещениям, руб. без НДС	38 185 634	40 476 772	42 743 471	44 581 440	46 364 698
1.3	ПВД от подземного паркинга по вакантным м-м, руб. без НДС	14 480 000	23 023 200	24 312 499	25 357 937	26 372 254

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

Примечание. Учитывая тот факт, что оцениваемые помещения соответствуют классу А офисных зданий, арендопригодная площадь рассчитывается согласно Американским национальным стандартам измерения общей площади офисных зданий ANSI/BOMA. Кроме того, согласно Долгосрочному договору аренды №ПП-27/06-2024 от 27.06.2024 г. для целей расчета арендной платы по договору аренды арендуемая площадь помещений также определялась на основании результатов замеров по стандартам BOMA. Таким образом, общая арендопригодная площадь помещений объекта оценки в рамках настоящего Отчета, принималась на основании данных, рассчитанных по стандартам BOMA.

Так, при расчете полезной площади учитывалась планировка помещений, исходя из этого Исполнитель принял решение, что наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками/этажами, состоящими из нескольких помещений площадью по 200-1 000 кв. м. Для получения полезной площади из общей площади помещений вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: помещения лестничных клеток, лифтовые холлы, венткамеры, электрощитовые, серверные, тепловые пункты, общие помещения входных групп и т. д. (Таблица 9.23).

Таким образом, в рамках настоящего Отчета полезная площадь оцениваемых помещений составила 8 331,90 кв. м (по обмерам БТИ) без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,712 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов) и 9 665,00 кв. м (по обмерам BOMA) без учета площадей подземного паркинга (что составляет 0,826 от надземной площади помещений (без учета подземных паркингов), что соответствует среднерыночным значениям – 0,81-

0,91[149]). Наличие подземного паркинга дополнительно учитывалось при проведении расчетов путем внесения соответствующих корректировок.

Таблица 9.23. Определение полезной площади объекта оценки[150]

Этаж расположения	Общая площадь БТИ, кв. м	Арендопригодная БТИ, кв. м, в том числе:	Коммерческие помещения (без паркинга) по БТИ, кв. м,	Гараж	Коридореый коэфф.	Арендопригодная помещений (без паркинга) с учетом кор. коэфф., кв. м (ВОМА)
3 П	3 392,00	2 714,20	0,00	2 714,20		0,00
2 П	342,70	0,00	0,00			0,00
1 П	3 109,30	2 247,90	0,00	2 247,90		0,00
1	2 591,10	1 874,50	1 874,50			2 174,42
Антресоль 1	972,90	702,70	702,70			815,13
2	2 600,60	2 410,40	2 410,40			2 796,06
Антресоль 2	44,30	0,00	0,00			0,00
3	86,60	0,00	0,00			0,00
4	67,70	0,00	0,00			0,00
5	67,50	0,00	0,00		1,16[151]	0,00
6	67,70	0,00	0,00			0,00
7	67,60	0,00	0,00			0,00
8	67,90	0,00	0,00			0,00
9	68,20	0,00	0,00			0,00
10	1 677,80	1 566,00	1 566,00			1 816,56
11	1 670,20	1 545,70	1 545,70			1 793,01
Технический	1 606,20	232,60	232,60			269,82
Надстройка	44,70	0,00	0,00			0,00
Итого:	**18 545,00**	**13 294,00**	**8 331,90**	**4 962,10 или (150 м/м)**		**9 665,00**

Источник: экспликация к поэтажному плану помещений и поэтажные планы БТИ от 16.12.2020 г., анализ и расчет АО "НЭО Центр"

На основании проанализированной технической документации, предоставленной Заказчиком, а также проведенного визуального осмотра, был сделан вывод, что помещения имеют различное функциональное назначение – офисные, торговые помещения, помещения под ФОК (бассейн, сауны, спортзал и т.п.) и прочие вспомогательные помещения.

Распределение помещений по функциональному назначению производилось на основании технической документации БТИ от 16.12.2020 г. Анализ приведен в таблицах ниже.

[149] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3858-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2025-goda

[150] Полная экспликация помещений с определением арендопригодной площади приведена в табл. 1 Приложения №2 к Отчету.

[151] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3676-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2024-goda

Таблица 9.24. Распределение общей площади по функциональному назначению (без учета площади подземного паркинга)

Назначение	77:06:0002006:2635	77:06:0002006:2636	77:06:0002006:2786	Итого общая площадь помещений без учета подземных этажей, кв. м
Офисные	5 744,20	0,00	0,00	5 744,20
Торговые	1 474,20	656,70	104,60	2 235,50
Общественного питания	1 167,20	0,00	78,10	1 245,30
ФОК (фитнес)	1 112,00	0,00	0,00	1 112,00
Прочие	1 782,00	0,00	0,00	1 782,00
Итого:	**11 279,60**	**656,70**	**182,70**	**12 119,00**

Источник: экспликация к поэтажному плану помещений и поэтажные планы БТИ от 16.12.2020 г., анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 9.25. Распределение полезной (арендопригодной) площади по функциональному назначению (без учета площади подземного паркинга)

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Общая надземная площадь, кв. м	Общая подземная площадь, кв. м	Арендопригодная надземная площадь, кв. м (БТИ)[152]	Арендопригодная надзеная пощадь, кв. м (BOMA)	Арендопригодная надзеная пощадь, кв. м (BOMA)	Кол-во м-м в подземном паркинге, шт.	Доля офисных помещений, %	Доля торговых помещений и помещений общественного питания, %	Доля помещений ФОК, %	Доля прочих помещений, %
нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2636	656,70	656,70	0,00	656,70	761,77	761,77	0,00	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	17 705,60	10 861,60	6 844,00	7 492,50	8 691,30	6 886,80[153]	150,00	50,93%	23,42%	9,86%	15,80%
нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2786	182,70	182,70	0,00	182,70	211,93	211,93	0,00	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
ИТОГО	**18 545,00**	**11 701,00**	**6 844,00**	**8 331,90**	**9 665,00**	**7 860,50**	**150,00**	**3 507,14**	**2 586,42**	**678,94**	**1 088,01**

[152] Общая площадь помещений с кадастровыми номерами 77:06:0002006:2636, 77:06:0002006:2786 полностью принималась в качестве арендопригодной площади, т.к. помещения представляют собой обособленные блоки. При определении арендопригодной площади помещения с кадастровым номером 77:06:0002006:2635 из общей площади помещения вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: помещения лестничных клеток, лифтовые холлы, венткамеры, электрощитовые, серверные, тепловые пункты, общие помещения входных групп и т. д.

[153] Площадь указана без учета помещений площадью 1 804,5 кв. м и 1 161,3 (по обмерам BOMA), по которым заключены Долгосрочные договоры аренды №ПП-27/06-2024 от 27.06.2024 г. и №2550525 от 06.06.2025 г.

Источник: экспликация к поэтажному плану помещений и поэтажные планы БТИ от 16.12.2020 г., анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 9.26. Расчет потенциального валового дохода

Объект оценки	Доля офисных помещений, %	Доля торговых помещений, %	Доля помещений ФОК, %	Доля прочих помещений, %	Арендная ставка для офисных помещений, руб./кв. м НДС	Арендная ставка для торговых помещений, руб./кв. м НДС	Арендная ставка для помещений ФОК, руб./кв. м без НДС	Арендная ставка для прочих помещений, руб./кв. м без НДС	Арендная ставка для м-м, руб./м-м/год без НДС	Ставка аренды (без учета НДС), руб./кв. м	ПВД от коммерческих помещений, руб. без НДС	ПВД от подземного паркинга, руб. без НДС
77:06:0002006:2636	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%						37 620	28 657 863	
77:06:0002006:2635	50,93%	23,42%	9,86%	15,80%	31 000	37 620	19 250	19 220	144 800	29 531	169 079 530	14 480 000
77:06:0002006:2786	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%						37 620	7 972 882	
	3 507,14	**2 586,42**	**678,94**	**1 088,01**						**30 707**	**205 710 275**	**14 480 000**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемых помещений составила 9 665,0 кв. м (по обмерам BOMA), в том числе:

- арендопригодная площадь офисных помещений, сданных в аренду по Долгосрочному договору аренды №ПП-27/06-2024 от 27.06.2024 – 1 804,50 кв. м;
- арендопригодная площадь офисных помещений, сданных в аренду по Долгосрочному договору аренды №2550525 от 06.06.2025 г. – 1 161,27 кв. м
- арендопригодная площадь офисных помещений – 2 915,76 кв. м;
- арендопригодная площадь торговых помещений и помещений общественного питания – 2 314,48 кв. м;
- арендопригодная площадь помещений ФОК – 564,45 кв. м;
- арендопригодная площадь прочих вспомогательных помещений – 904,54 кв. м;
- полезная площадь гаража составила – 150 машино-мест[154].

Расчет потенциального валового дохода представлен в таблицах выше по тексту Отчета (Таблица 9.4, Таблица 9.22).

Прогноз величины арендных ставок

По состоянию на дату оценки рынок недвижимости реагирует повышенным спросом и дефицитом предложения, а также высокими темпами роста арендных ставок. Таким образом, Исполнителем было принято решение заложить темпы роста арендной ставки начиная с 2-го прогнозного периода (с сентября 2026 г.).

При определении прогноза изменения (индексации) величины арендных ставок Исполнитель принимает в течение прогнозного периода на уровне инфляции за предшествующий период (год), но не более 6,0% (согласно информационному источнику https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/219/51gg1rklf5p02ndw5z093nxx88gnl27r/OFFICE-MARKET-Q2-2024_2pdf.com_edit_metadata.pdf), при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2045 г., Центра развития НИУ ВШЭ, данных Банка России и IMF.

Таблица 9.27. Прогноз уровня инфляции

Показатель	Ед. измерения	Прогнозное значение
2025	% в год	8,80%
2026	% в год	5,60%
2027	% в год	4,30%
2028	% в год	4,00%
2029	% в год	4,00%
Темп роста в ПП	% в год	4,00%

Источник: Минэкономразвития России, CBO's Year-by-Year Economic Projections, International Monetary Fund World Economic, Bloomberg

9.2.3. Этап 3. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в приложении 3 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. На основании анализа рынка

[154] На основании информации, предоставленной Заказчиком, в здании предусмотрена парковка на 150 машино-мест.

сопоставимых объектов недвижимости, Исполнителем было принято решение принять уровень недозагрузки для условно вакантных помещений (сданных по краткосрочным договорам аренды) в 1-й прогнозные период на уровне 37,00% (с учетом потерь от недополучения платежей в период поиска арендаторов и арендных каникул исходя из среднего срока экспозиции офисных и торговых помещений 7 мес. (с учетом арендных каникул)), начиная со 2-го прогнозного периода на уровне среднего значения в среднем по рынку для объектов класса А в размере 6,92%.

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

Таблица 9.28. Определение уровня недозагрузки на основании рыночных данных

Источник	Офисы класс А	Источник
CMWP	5,70%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Nikoliers	6,30%	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost
CORE XP	5,50%	https://core-xp.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-ii-kv-2025
IBC Real Estate	6,10%	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-ofisnaya-nedvizhimost
NF Group Research	6,90%	https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2026
Среднее значение	**6,92%**	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 9.29. Анализ уровня вакантных площадей офисных помещений г. Москвы (в момент открытия)

Источник	Уровень вакантных помещений, %	Ссылка на источник информации
ILM	37,0%	https://ilm.ru/analytics
Среднее значение:	**37,0%**	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 9.30. Уровень недозагрузки оцениваемых объектов, % в год

№ п/п	Период / Показатель	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Постпрогнозный период
		04.09.2025 - 03.09.2026	04.09.2026 - 03.09.2027	04.09.2027 - 03.09.2028	04.09.2028 - 03.09.2029	
1	Продолжительность периода, лет	1,00	1,00	1,00	1,00	1
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	18 545,00	18 545,00	18 545,00	18 545,00	18 545,00
3	Арендопригодная площадь надземных помещений, кв. м (по БТИ)	8 331,90	8 331,90	8 331,90	8 331,90	8 331,90
4	Арендопригодная площадь надземных помещений, кв. м (по BOMA)	9 665,00	9 665,00	9 665,00	9 665,00	9 665,00
4.1.	Арендопригодная площадь офисных помещений по Долгосрочному договору аренды, кв. м (по BOMA)	2 965,77	2 965,77	2 965,77	2 965,77	2 965,77
4.2.	Арендопригодная площадь вакантных помещений, кв. м (по BOMA)	6 699,23	6 699,23	6 699,23	6 699,23	6 699,23
4.2.1.	Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м (по BOMA)	2 915,76	2 915,76	2 915,76	2 915,76	2 915,76
4.2.2.	Арендопригодная площадь торговых помещений, кв. м (по BOMA)	2 314,48	2 314,48	2 314,48	2 314,48	2 314,48
4.2.3.	Арендопригодная площадь помещений под ФОК, кв. м (по BOMA)	564,45	564,45	564,45	564,45	564,45
4.2.4.	Арендопригодная площадь прочих помещений, кв. м (по BOMA)	904,54	904,54	904,54	904,54	904,54
5	Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
5.1.	Количество машино-мест в подземном паркинге по заключенному долгосрочному договору аренды, шт.	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
5.2.	Количество вакантных машино-мест в подземном паркинге, шт.	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
6	Текущий уровень недозагрузки помещений, %	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%
7	Доля вакантных офисных помещений, которые можно дозагрузить (разница между текущей загрузкой и рыночной), %	46,62%	90,02%	90,02%	90,02%	90,02%
8	Уровень недозагрузки для вакантных помещений в соответствии с рыночными данными, %	37,00%	6,92%	6,92%	6,92%	6,92%
9	Уровень недозагрузки для арендованных помещений	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

9.2.4. Этап 4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[155]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету "Основные методологические положения оценки".

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[156] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы".

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

Заказчиком был предоставлен долгосрочный договор аренды на оцениваемое здание. В ходе анализа данного договора Исполнитель выяснил, что все расходы по данному договору несет арендатор, за исключением налога на имущество, платы за землю и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена в таблице ниже.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные расходы;
- коммунальные расходы;
- налог на имущество;
- плата за земельный участок;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- агентское вознаграждение;
- расходы на управляющую компанию.

Определение величины расходов на эксплуатационные и коммунальные платежи

Заказчиком были предоставлены фактические данные по расходам коммунальных и эксплуатационных расходов за 2020 г., 2021 г., 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 2025 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 9.31. Фактические данные по коммунальным и эксплуатационным расходам за 2020 г., 2021 г, 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 2025 г.

№ п/п	Наименование	Факт 2020 г.	Факт 2021 г.	Факт 2022 г.	Факт 2023 г.	Факт 2024 г.	янв.25-июнь25	Прогноз (2025 г.)
1	Эксплуатационные расходы	30 237 821	47 490 153	46 338 816	25 361 460	30 641 460		54 815 530
2	Коммунальные расходы	21 012 256	24 446 453	25 292 000	25 128 408	26 936 910	12 369 407	24 738 814

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных расходов, была принята на основании рыночных данных, поскольку данные, предоставленные Заказчиком, прогнозные и не могут быть подтверждены на дату оценки.

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

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

Таблица 9.32. Анализ фактических эксплуатационных и коммунальных расходов на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Фактические данные (прогноз на 2025 г.), руб./год без НДС	Фактические данные (прогноз на 2025 г.), руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год (без НДС)	Источник информации
Эксплуатационные расходы	54 815 530	6 579 руб./кв. м/год (по БТИ) 5 672 руб./кв. м/год (по ВОМА)	5 700 руб./кв. м/год	Таблица 9.11

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Величина коммунальных расходов в рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки не учитывалась, так как данные расходы оплачиваются арендатором помещений дополнительно (арендная ставка не включает коммунальные платежи).

Величина налога на имущество

Методика определения величины налога на имущество приведена в приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20 февраля 2019 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме превышает 3 000 кв. метров;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.

- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в них, включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона "О налоге на имущество организаций", если указанные здания (строения, сооружения) предназначены для использования в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости и (или) фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- нежилых помещений, находящихся в зданиях (строениях, сооружениях), включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 настоящего Закона "О налоге на имущество организаций", если назначение таких помещений в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Таким образом, налогооблагаемая база была рассчитана, на основании данных о кадастровой стоимости недвижимости, указанной в Постановлении Правительства Москвы №788-ПП от 21.11.2014 г. "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве". Ставка налога на имущество, в соответствии с Законом, "О налоге на имущество организаций", с 2023 г. и далее устанавливается в размере — 2,0% от кадастровой стоимости.

Таблица 9.33. Величина налога на имущество

Год	Кадастровая стоимость помещений, руб.	Ставка налога на имущество, %	Величина налога (период 1 и далее), руб.
2023 и далее	1 746 896 140	2,0%	34 937 923

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемым помещениям, принималась по данным Заказчика в размере 1,5%[157] от кадастровой стоимости, и составила **5 319 076 руб./год** (Таблица 3.2)**.**

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.

В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной **0,05%** от остаточной балансовой стоимости объекта.

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята 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, т. к. 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 рыночную базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

[157] Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-06-058122 от 17.03.2022 г.

Таблица 9.34. Расчет базового тарифа по страхованию имущества

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	**0,05%**	**0,30%**	**0,18%**

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г.

Расчет величины расходов на страхование представлен в таблице ниже.

Таблица 9.35. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Постпрог-нозный период
1	Расчетная остаточная балансовая стоимость объекта оценки (стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета стоимости земельного участка) (Таблица 9.42)	руб. без НДС	2 129 973 000	2 094 473 450	2 023 474 350	1 952 475 250	1 916 975 700
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (Таблица 9.42)	руб. без НДС	2 058 973 900	2 023 474 350	1 952 475 250	1 881 476 150	1 845 976 600
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (Таблица 9.42)	руб. без НДС	2 094 473 450	2 058 973 900	1 987 974 800	1 916 975 700	1 881 476 150
4	Затраты на страхование объекта (минимальное значение)	%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%
5	**Расходы на страхование**	**руб./год**	**(1 047 237)**	**(1 029 487)**	**(993 987)**	**(958 488)**	**(940 738)**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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 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.

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:

$$SFF = i / ((1+i)^n - 1),$$

где:

i — средняя ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате оценки по состоянию на 25.08.2025 г. — 13,65%[158]);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет[159]).

[158] https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

[159] Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формулам:

$$РФ = SFF \times FV(З_с),$$

где:

$FV(З_с)$ — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$FV\ (З_с) = PV\ (З_с) \times Д_{кэ} \times Д_{кв} \times К_{ув},$$

где:

$PV(З_с)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС;

$Д_{кэ}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%[160]);

$Д_{кв}$ — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($К_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2045 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

Таблица 9.36. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	**2025**	**2026**	**2027**
Инфляция	8,80%	5,60%	4,30%
Прогнозный период	0,32	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,03	1,06	1,04
Наименование показателя	**2028**	**2029**	**2030**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2031**	**2032**	**2033**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2034**	**2035**	**2036**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2037**	**2038**	**2039**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2040**	**2041**	**2042**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2043**	**2044**	**2045**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,68
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,03
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			**2,2640**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 9.37. Расчет корректирующего коэффициента изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
01.01.2025	1,0720
04.09.2025	1,1235
Корректирующий коэффициент	**1,0480**

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".- М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 127, апрель 2024, табл. 2.1 "Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024 г.", стр. 69

Исполнитель определял себестоимость строительства аналогичных зданий на основании Укрупненных нормативов цен строительства НЦС 81-02-02-2024 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16 февраля 2024 г., соответственно Исполнителем стоимость строительства была проиндексирована на дату оценки через рост инфляции. Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже.

Таблица 9.38. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость более 13 500 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2024 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	96 240	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2025 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 05 марта 2025 г. (https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/420966)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,060	п. 26 https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/420966
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве		1,0480	Таблица 9.37
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московской области	руб./кв. м без НДС	106 916	
Региональный коэффициент		1,02	п. 27, Таблица 1 https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/420966
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	**руб./кв. м без НДС**	**109 054**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 9.39. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) оцениваемого объекта

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	04.09.2025
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	13,6500%
Площадь объекта оценки, кв. м	18 545,00
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	2 022 411 392
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,5%[161]
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	1 668 489 398
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5[162]

[161] Доля СМР в стоимости строительства объекта составляет 75-90% (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)

[162] К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном

Наименование показателя	Данные
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20[163]
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	250 273 410
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2640
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	566 628 019
Фактор фонда возмещения	0,0114
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**6 486 607**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонта составила **6 486 067 руб./год без НДС.**

Определение расходов на вознаграждение управляющей компании

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 и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

В соответствии с рыночной практикой стоимость услуг управляющей компании в коммерческой недвижимости, как правило, составляет 1,5-5,0% от арендной ставки (наиболее характерное значение).

В рамках настоящего Отчета, Исполнителем принято решение, определить величину расходов на управляющую компанию на уровне среднего значения, в размере 3,25% от действительного валового дохода. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 9.40. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

Показатель	Минимальное значение
Для мелких объектов	1,50%
Для крупных объектов	5,00%
Среднее значение	**3,25%**

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-35) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 г."

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята Исполнителем на уровне среднего значения в размере **3,25%** от действительного валового дохода, и составила в первый прогнозный период **8 259 250 руб./год без НДС.**

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Предполагается, что сдачей в аренду оцениваемых площадей будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду площадей. Комиссионные расходы по сдаче площадей в аренду определены на основе среднерыночного уровня

ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

[163] Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

комиссионных расходов, который составляет месячную арендную плату[164] и равен **8,33%** от годовой арендной платы. Уровень комиссионных расходов уплачивается в каждом периоде от сдачи в аренду площадей дополнительно к уже сданным в предыдущие периоды в аренду площадям.

Расчет операционных расходов представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 9.42).

9.2.5. Этап 5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 9.42).

9.2.6. Этап 6. Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования — ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем[165].

Ставка дисконтирования есть ставка дохода, которая отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается на основе текущей доходности (или ставки капитализации), увеличенной на темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива[166].

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$О_п = К_к + И,$$

где:

$К_к$ - текущий коэффициент (ставка) капитализации, %;

И - среднегодовой темп роста стоимости актива (уровень инфляции в постпрогнозном периоде), %.

Определение коэффициента капитализации и темпа среднегодового роста стоимости оцениваемого актива представлено ниже.

9.1.6.1. Определение коэффициента капитализации

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.

Таблица 9.41. Расчет коэффициента капитализации на основании рыночных данных

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Специализированные высококлассные складские объекты (г. Москва) мнение экспертов-оценщиков	6,40%	13,30%	9,85%	Справочник оценщика недвижимости - 2025 г. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2025 г.
Специализированные высококлассные складские объекты (г. Москва) мнение экспертов-сотрудников банков	7,80%	12,70%	10,25%	Справочник оценщика недвижимости - 2025 г. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2025 г.
IBC Real Estate	11,00%	12,50%	11,75%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/253/tk932afb7quwequshhn1kakf1mbz4jmo/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf

[164]https://www.google.ru/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CCIQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.kommersant.ru%2Fdoc%2F2086769&ei=5GVMVeyCIcK7swHSu4DwAQ&usg=AFQjCNH4zAB1PWwXlAjYbYdOBGzfRfvTZA&sig2=6PJtF0jWdcmNnQjPbn0m_w&bvm=bv.92765956,d.bGg&cad=rjt

[165] Мирзоян Н. В., Оценка стоимости недвижимости. /Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

[166] "Оценка доходной недвижимости" под ред. Грибовского С. В. — М.:, 2000 г.

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Nikoliers	10,00%	11,00%	10,50%	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy
CORE.XP	10,25%	11,25%	10,75%	https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ip-2025
NF Group Research (Московский регион)	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025
Статриелт	9,00%	12,00%	10,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda
Commonwealth Partnership	11,00%	13,00%	12,00%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ)	7,00%	13,00%	10,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025
Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8 -е издание) (Москва)	9,05%	12,42%	10,13%	https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov
Среднее значение	**9,30%**	**12,40%**	**10,80%**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Учитывая индивидуальные характеристики оцениваемого объекта (класс объекта оценки, местоположение, удаленность от метро и пр.), Исполнитель принял решение использовать среднее значение коэффициента капитализации в размере **10,80%.**

9.1.6.2. Определение среднегодового темпа роста стоимости оцениваемого актива

Среднегодовой темп роста стоимости оцениваемого актива основывался на анализе рынке коммерческой недвижимости Москвы и прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2045 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива за счет роста инфляции по состоянию на 2045 г. приведен в Таблица 9.36.

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (On) для объекта оценки, составляет:

$$\mathbf{O_n = 10,80\% + 4,00\% = 14,80\%.}$$

9.2.7. Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.

Прогнозный период

При дисконтировании потоков доходов/расходов расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$FV = \frac{1}{(1+O_n)^{n-0,5}},$$

где:

FV — фактор текущей стоимости;

O_n — ставка дисконтирования;

n — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Производя дисконтирование спрогнозированного потока доходов/расходов, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (года), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено на середину периода.

Далее определяется текущая стоимость денежного потока для каждого периода путем умножения фактора текущей стоимости (для доходов и расходов) на величину чистого операционного дохода в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период. Расчет терминальной стоимости (стоимости постпрогнозного периода)

Расчет терминальной стоимости объекта был произведен методом прямой капитализации.

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).

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.

$$С = \frac{ЧОД}{К},$$

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[167]:

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

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость[168].

Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку капитализации в постпрогнозном периоде для объекта оценки на уровне **10,80%** на основании анализа рынка офисной недвижимости г. Москвы (расчет приведен в Таблица 9.41).

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Предполагается, что реализацией оцениваемого объекта в постпрогнозном периоде будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации площадей.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что величина затрат, связанных с реализацией имущества, составляет 1,5%[169].

9.2.8. Этап 8. Определение справедливой стоимости объекта 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 оцениваемого объекта доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода, стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

2 386 005 000 (Два миллиарда триста восемьдесят шесть миллионов пять тысяч) руб.

[167] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

[168] МСО 2007. — М.: РРО, 2008, стр. 190.

[169] http://tmpo.su/sluckij-a-a-razmer-komissii-brokerov-pri-prodazhe-zhiloj-i-kommercheskoj-nedvizhimosti/

Таблица 9.42. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Период / Показатель	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Постпрогнозный период
		04.09.2025	04.09.2026	04.09.2027	04.09.2028	
		03.09.2026	03.09.2027	03.09.2028	03.09.2029	
1	Продолжительность периода, лет	1,00	1,00	1,00	1,00	1
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	18 545,00	18 545,00	18 545,00	18 545,00	18 545,00
3	Арендопригодная площадь надземных помещений, кв. м (по БТИ)	8 331,90	8 331,90	8 331,90	8 331,90	8 331,90
4	Арендопригодная площадь надземных помещений, кв. м (по БОМА)	9 665,00	9 665,00	9 665,00	9 665,00	9 665,00
4.1.	Арендопригодная площадь офисных помещений по Долгосрочному договору аренды, кв. м (по БОМА)	2 965,77	2 965,77	2 965,77	2 965,77	2 965,77
4.2.	Арендопригодная площадь вакантных помещений, кв. м (по БОМА)	6 699,23	6 699,23	6 699,23	6 699,23	6 699,23
4.2.1.	Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м (по БОМА)	2 915,76	2 915,76	2 915,76	2 915,76	2 915,76
4.2.2.	Арендопригодная площадь торговых помещений, кв. м (по БОМА)	2 314,48	2 314,48	2 314,48	2 314,48	2 314,48
4.2.3.	Арендопригодная площадь помещений под ФОК, кв. м (по БОМА)	564,45	564,45	564,45	564,45	564,45
4.2.4.	Арендопригодная площадь прочих помещений, кв. м (по БОМА)	904,54	904,54	904,54	904,54	904,54
5	Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
5.1.	Количество машино-мест в подземном паркинге по заключенному долгосрочному договору аренды, шт.	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
5.2.	Количество вакантных машино-мест в подземном паркинге, шт.	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
6	Величина базовой арендной ставки офисных помещений по долгосрочному договору аренды (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м в год	33 106	35 092	37 057	38 650	40 196
7	Величина переменной арендной ставки (эксплуатационные расходы) о долгосрочному договору аренды, руб./кв. м в год	6 833	7 243	7 648	7 977	8 296
8	Величина средневзвешенной фактической арендной ставки за 1 м-м в подземном паркинге (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./м-м в год	257 131	272 559	287 822	300 198	312 206
9	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м в год	31 000	32 860	34 700	36 192	37 640
10	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м торговых помещений (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м в год	37 620	39 877	42 110	43 921	45 678
11	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м помещений ФОК (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м в год	19 250	20 405	21 548	22 474	23 373
12	Величина средневзвешенной рыноной арендной ставки за 1 кв. м прочих помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м в год	19 220	20 373	21 514	22 439	23 337
13	Среднерыночная величина эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год	5 700	6 042	6 380	6 655	6 921
14	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 м-м в подземном паркинге (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./м-м в год	144 800	153 488	162 083	169 053	175 815
15	Темпы роста арендной ставки, %	6,00%	5,60%	4,30%	4,00%	4,00%
16	ПВД от оцениваемых помещений, руб. без НДС	389 680 026	420 735 227	444 296 400	463 401 145	481 937 191
16.1.	ПВД от арендованных помещений, руб. без НДС	131 304 117	139 182 364	146 976 577	153 296 569	159 428 432
16.1.1.	ПВД от коммерческих помещений по заключенным Долгосрочным договорам аренды (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	98 183 443	104 074 450	109 902 619	114 628 432	119 213 569
16.1.2.	ПВД от возмещения эксплуатационных расходов по долгосрочному договору аренды, руб. без НДС	20 264 127	21 479 974	22 682 853	23 658 216	24 604 544
16.1.3.	ПВД от подземного паркинга по заключенным Долгосрочным договорам аренды (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	12 856 547	13 627 940	14 391 104	15 009 922	15 610 319
16.2.	ПВД от вакантных помещений, руб. без НДС	258 375 908	281 552 863	297 319 823	310 104 576	322 508 759
16.2.1.	ПВД от вакантных помещений (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	205 710 275	218 052 891	230 263 853	240 165 199	249 771 807
16.2.2.	ПВД от возмещения эксплуатационных расходов по вакантным помещениям, руб. без НДС	38 185 634	40 476 772	42 743 471	44 581 440	46 364 698
16.2.3.	ПВД от подземного паркинга по вакантным м-м, руб. без НДС	14 480 000	23 023 200	24 312 499	25 357 937	26 372 254
17	Текущий уровень недозагрузки помещений, %	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%	69,31%

№ п/п	Период	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Постпрогнозный период
	Показатель	04.09.2025	04.09.2026	04.09.2027	04.09.2028	
		03.09.2026	03.09.2027	03.09.2028	03.09.2029	
18	Доля вакантных офисных помещений, которые можно дозагрузить (разница между текущей загрузкой и рыночной), %	46,62%	90,02%	90,02%	90,02%	90,02%
19	Уровень недозагрузки для вакантных помещений в соответствии с рыночными данными, %	37,00%	6,92%	6,92%	6,92%	6,92%
20	Уровень недозагрузки для арендованных помещений	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21	ДВД от оцениваемых помещений, руб. без НДС	254 130 776	393 331 703	415 358 278	433 218 684	450 547 432
21.1.	ДВД от арендованных помещений, руб. без НДС	131 304 117	139 182 364	146 976 577	153 296 569	159 428 432
21.1.1.	ДВД от коммерческих помещений по заключенным Долгосрочным договорам аренды (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	98 183 443	104 074 450	109 902 619	114 628 432	119 213 569
21.1.2.	ДВД от возмещения эксплуатационных расходов по вакантным помещениям, руб. без НДС	20 264 127	21 479 974	22 682 853	23 658 216	24 604 544
21.1.3.	ДВД от подземного паркинга по заключенным Долгосрочным договорам аренды (без эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	12 856 547	13 627 940	14 391 104	15 009 922	15 610 319
21.2.	ДВД от вакантных помещений, руб. без НДС	122 826 659	254 149 339	268 381 702	279 922 115	291 119 000
21.2.1.	ДВД от вакантных помещений (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. без НДС	95 902 119	196 283 573	207 275 453	216 188 297	224 835 829
21.2.2.	ДВД от возмещения эксплуатационных расходов по вакантным помещениям, руб. без НДС	17 802 140	36 435 772	38 476 175	40 130 651	41 735 877
21.2.3.	ДВД от подземного паркинга по вакантным м-м, руб. без НДС	9 122 400	21 429 995	22 630 074	23 603 167	24 547 294
22	Остаточная балансовая стоимость на начало периода (НДС не учитывается), руб.	2 129 973 000	2 094 473 450	2 023 474 350	1 952 475 250	1 916 975 700
23	Остаточная балансовая стоимость на конец периода (НДС не учитывается), руб.	2 058 973 900	2 023 474 350	1 952 475 250	1 881 476 150	1 845 976 600
24	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость (НДС не учитывается), руб.	2 094 473 450	2 058 973 900	1 987 974 800	1 916 975 700	1 881 476 150
25	Темпы роста эксплуатационных расходов, %	8,80%	5,60%	4,30%	4,00%	4,00%
26	Итого операционные расходы, руб./год без НДС	(121 376 170)	(159 996 723)	(124 531 781)	(127 798 431)	(130 984 535)
27	Эксплуатационные расходы, руб./год без НДС	(55 090 523)	(59 938 489)	(63 295 044)	(66 016 731)	(68 657 400)
28	Коммунальные расходы, руб. в год без НДС	-	-	-	-	-
29	Налог на имущество (от кадастровой стоимости), руб./год (НДС не облагается)	(34 937 923)	(34 937 923)	(34 937 923)	(34 937 923)	(34 937 923)
16	Плата за земельный участок, руб. в год без НДС	(5 319 076)	(5 319 076)	(5 319 076)	(5 319 076)	(5 319 076)
30	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости), руб./год без НДС	(1 047 237)	(1 029 487)	(993 987)	(958 488)	(940 738)
31	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт, руб./год без НДС	(6 486 607)	(6 486 607)	(6 486 607)	(6 486 607)	(6 486 607)
32	Расходы на управляющую компанию, руб./год без НДС	(8 259 250)	(12 783 280)	(13 499 144)	(14 079 607)	(14 642 792)
33	Агентское вознаграждение	(10 235 555)	(39 501 862)	-	-	-
34	Чистый операционный доход объекта, руб./год без НДС	132 754 607	233 334 980	290 826 498	305 420 253	319 562 897
35	Ставка дисконтирования, %					14,80%
36	Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде, %					10,80%
37	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода, руб. без НДС					2 958 915 713
38	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %					1,50%
39	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб. без НДС					44 383 736
40	Стоимость реверсии с учетом затрат связанных с реализацией имущества, руб. без НДС					2 914 531 977
41	Фактор текущей стоимости, в долях	0,8711	0,8711	0,8711	0,8711	
42	Итоговый фактор текущей стоимости, в долях	0,9333	0,8130	0,7082	0,6169	0,5757
43	Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	123 902 097	189 699 863	205 958 279	188 408 818	1 678 035 994
44	**Стоимость единого объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, руб. без НДС**					**2 386 005 000**
44.1	Стоимость права аренды на земельный участок, руб. без НДС					256 032 000
45	**Стоимость единого объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, руб. с НДС**					**2 863 206 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на трех подходах к оценке (затратном, сравнительном и доходном), 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 рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Характеристика используемых подходов приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

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 аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации. 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 расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Таблица 10.1. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки, согласование результатов

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий	Доходный подход (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	0	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	0	Не соответствует в полной мере, т.к. информация о величине арендных ставок принималась из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	Не соответствует в полной мере, т.к нет возможности подобрать полностью идентичные аналоги	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	0	Не 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 в полной мере	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	0	Не соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		6		6	
Общая сумма положительных критериев				12	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		**50%**		**50%**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

10.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

Итоговая справедливая стоимость объекта специального назначения — сооружения (водопровод), была рассчитана с использованием одного подхода: затратного. Так как в данном случае сравнительный и доходный подходы не применялись, удельный вес затратного подхода по сооружениям принят равным **100%**.

На стоимость коммерческой недвижимости помимо таких основных характеристик, как класс объекта, местоположение, функциональное назначение помещений, общая площадь объекта, арендопригодная (полезная) площадь объекта, также существенное влияние оказывает качественный и количественный состав арендаторов. Данная информация является конфиденциальной и не была предоставлена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов-аналогов.

Поскольку 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. В условиях неопределенности наибольшее снижение достоверности / рост погрешности результатов расчета наблюдается у методов доходного подхода к оценке. В связи с этим Исполнителем было принято решение сравнительному подходу при оценке нежилых помещений присвоить вес в размере 60%.

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:

- для нежилых помещений:
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **50%;**
  - стоимость, определенная доходным подходом, — **50%;**
- для сооружения (водопровод):
  - стоимость, определенная затратным подходом, — **100%;**
- для земельного участка:
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **100%.**

Таблица 10.2. 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, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	2 425 028 000	0,5	1 212 514 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	2 386 005 000	0,5	1 193 003 000
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
4	**Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, в том числе:**			**2 405 517 000**
4.1.	Право аренды (10 лет) на часть земельного участка общей площадью 5 818,76 кв. м (доля владения 5 732/10 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:06:0002006:1003, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-06-058122 от 17.03.2022 г. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-293137018 от 27.12.2023 г.			256 032 000
4.2.	Сооружение, назначение: нежилое, наименование – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. №77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939978 от 17.01.2025 г.			5 376 000
4.3.	Стоимость нежилых помещений общей площадью 18 592,00 кв. м, кадастровые номера 77:06:0002006:2636, 77:06:0002006:2635, 77:06:0002006:2786, 77:06:0002006:2785			2 144 109 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В состав объекта оценки также входит **объект специального назначения** (водопровод), необходимые для нормального функционирования оцениваемых помещений бизнес-центра "Principal Plaza". Справедливая стоимость объекта специального назначения включена в стоимость оцениваемых объектов, генерирующих основной доход (нежилые помещения, расположенные в бизнес-центре "Principal Plaza"). Это обусловлено тем, что данные объект обеспечивает функционирование объекта оценки. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данного объекта входит в состав объектов, генерирующих основной доход.

Таблица 10.3. Расчет итоговой справедливой стоимости сооружения (водопровод), входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость объекта в рамках затратного подхода	5 376 000	1,0	5 376 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Не применялся	–	–
3	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	Не применялся	–	–
4	**Справедливая стоимость объекта (без учета НДС (20%)), в том числе:**			**5 376 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилых помещений.

Распределение справедливой стоимости между помещениями производилось на основании доли ПВД каждого помещения в общей сумме потенциального дохода от объекта оценки, что позволит учесть отличия в функциональном назначении помещений.

Таблица 10.4. Распределение итоговой справедливой стоимости нежилых помещений

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Доля ПВД в общей выручке объекта оценки, %[170]	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	77:06:0002006:2636	656,70	8,65%	185 507 000
2	Нежилое помещение	77:06:0002006:2635	17 705,60	88,94%	1 906 992 000
3	Нежилое помещение	77:06:0002006:2786	182,70	2,41%	51 610 000
	Итого		**18 545,00**	**100,00%**	**2 144 109 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.5. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Тип объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость (нежилые помещения без учета стоимости земельного участка), руб.	Справедливая стоимость (нежилые помещения с учетом стоимости земельного участка), руб. без учета НДС
1	Нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114), кадастровый номер: 77:06:0002006:2636, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939642от 17.01.2025 г.	Нежилое помещение	77:06:0002006:2636	185 507 000	207 659 000
2	Нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII – комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III –	Нежилое помещение	77:06:0002006:2635	1 906 992 000	2 134 709 000

[170] Величина ПВД от каждого помещения приведена в Таблица 9.42 раздела 9.2.8 Отчета.

№ п/п	Объекты оценки	Тип объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость (нежилые помещения без учета стоимости земельного участка), руб.	Справедливая стоимость (нежилые помещения с учетом стоимости земельного участка), руб. без учета НДС
	комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX – комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64) кадастровый номер: 77:06:0002006:2635, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939954 от 17.01.2025 г.				
3	Нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8), кадастровый номер: 77:06:0002006:2786, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939173 от 17.01.2025 г.	Нежилое помещение	77:06:0002006:2786	51 610 000	57 773 000
4	Сооружение, назначение: нежилое, наименование – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. №77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939978 от 17.01.2025 г.	Сооружение	77:06:0002007:2407	5 376 000	5 376 000
5	Право аренды (10 лет) на часть земельного участка общей площадью 5 818,76 кв. м (доля владения 5 732/10 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:06:0002006:1003, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-06-058122 от 17.03.2022 г. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-293137018 от 27.12.2023 г.	Земельный участок	77:06:0002006:1003	256 032 000	0
	ИТОГО			**2 405 517 000**	**2 405 517 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

2 405 517 000 (Два миллиарда четыреста пять миллионов пятьсот семнадцать тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 11. 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 объекте 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 и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных приказом №200 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. №217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации";
- 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 Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **Т. А. Соломенникова**

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **А. Ф. Матвеева**

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок из ЕГРН на оцениваемые нежилые помещения и сооружения;
- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-999/2020-346507 от 22.12.2020 г. на нежилое здание, в котором расположены оцениваемые нежилые помещения;
- копия выписки из ЕГРН 001/2023-293137018 от 27.12.2023 г. на земельный участок, приходящийся на нежилые помещения;
- копия договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-06-058122 от 17.03.2022 г.
- копия кадастрового паспорта помещения площадью 656,7 кв. м от 09.10.2012 г.;
- копия кадастрового паспорта помещения площадью 17 705,6 кв. м от 09.10.2012 г.;
- копия кадастрового паспорта помещения площадью 182,7 кв. м от 13.09.2011 г.;
- копия кадастрового паспорта сооружения водопровода от 06.05.2009 г.;
- копии выписок из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 16.12.2020 г.;
- копии технических паспортов помещений от 16.12.2020 г.;
- копии экспликаций к поэтажному плану помещений от 16.12.2020 г.;
- копии договоров аренды и дополнительных соглашений к ним
- информация об источниках инженерного обеспечения;
- информационное письмо о доходах и расходах Исх.№ 22-121-4/3918 от 01 сентября 2025 г.;
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;

- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.moex.com;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.domofond.ru;
- www.knightfrank.com;
- www.cwrussia.ru;
- www.jll.ru;
- www.economy.gov.ru;
- www.smao.ru;
- www.statrielt.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

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»

г.Москва, Россия «16» декабря 2024 г.

Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/50024/24

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: **АО «НЭО ЦЕНТР»**
Россия, 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001
Расчетный счет: 40702810638040027988 в ПАО Сбербанк
Корр. счет: 30101810400000000225
БИК: 044525225

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: 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком 02.11.2015 (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf и являются его неотъемлемой частью (Приложение № 1). Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
3.2. Права и обязанности сторон по настоящему Договору и иные условия, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами. При любом противоречии между Договором и Правилами преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
4.1. С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г.

5. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
5.1. в соответствии с п.2.1.2 Правил.

6. СТРАХОВОЙ РИСК:
6.1. Страховым риском по настоящему Договору является **предъявление Страхователю претензии (иска, требования)** о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:
6.1.1. нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
6.1.2. причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности;
при условии, что:
- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;
- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место **в течение периода страхования или ретроактивного периода**, если ретроактивный период указан в разделе 4 настоящего Договора;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной не позднее трех лет после окончания действия договора страхования.

7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
7.1. 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.
7.2. 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.

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: 30 июня 2025 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.

NEO ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №108/24

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать четвертого года

город Москва

Настоящей доверенностью **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

Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770- 006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

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

Доверенность выдана сроком до 31.12.2025 г., без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица _____ А. Ф. Матвеева

Генеральный директор _____ А. П. Акулин

АО «НЭО Центр», 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

+7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

об избрании в состав Экспертного совета
саморегулируемой организации оценщиков

03.10.2024 г. №2000/2

Соломенникова
Татьяна Алексеевна

Основание: Решение Общего собрания Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», протоколы:

№ 17 от 08.10.2021 г.
№20 от 03.10.2024 г.

Председатель Экспертного совета
Ассоциации «СРОО «ЭС» В. И. Лебединский

Срок действия настоящего свидетельства — в течение 3 лет с даты включения в состав Экспертного Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039409-1 «19» июня 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «19» июня 2024 г. № 354

Директор А.С. Буткин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» июня 2027 г.

г. г.Москва, Россия «17» декабря 2024 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 08305/776/50023/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50023/24** (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:**

Соломенникова Татьяна Алексеевна
Россия, Московская область, г Фрязино, пр-кт Мира, д. 18а, кв. 21
ИНН: 773461042724

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 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 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

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
[495] 626-29-30, 8 [800] 200-29-30, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 61551
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 по направлению "Оценка недвижимости".

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

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

Оценщика);

3) За последние два года Оценщик подписал 194 (Сто девяносто четыре) отчета:
- 152 отчета об оценке "Недвижимость";
- 32 отчета об оценке "Земельный участок";
- 10 отчетов об оценке "Предприятие или его часть";
4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2024 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
8) За 2018 – 2024 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 37 (тридцать семь) положительных экспертных заключений.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.05.2025

Дата составления выписки 16.05.2025

Специалист отдела реестра Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

1

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА
предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке**

№	М	-	0	6	-	0	5	8	1	2	2

(Номер договора)

1	7		0	3		2	0	2	2

(Число) (Месяц) (Год)

77:06:0002006:1003

(Кадастровый №)

60113716

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы» и доверенности от 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1183, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саввинские палаты»**, именуемое в дальнейшем **Арендатор «1»**, в лице Генерального директора Исмайлова Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2,39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением Общества с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саввинские палаты»» от 14 февраля 2022 г. № 33-5-14477/22-(0)-0, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем **«Участок»**, площадью **10 151 (десять тысяч сто пятьдесят один) кв. м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:06:0002006:1003**, имеющий адресный ориентир: **г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А**, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды Арендатору «1» – для целей эксплуатации нежилых помещений в здании в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Размер обязательств Арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них, расположенных на Участке и принадлежащих Арендаторам.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендаторам совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Арендаторы выражают свое согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/сооружения (помещений в них), иных объектов недвижимости, расположенных на Участке.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.4. Арендаторы Участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования Участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание/сооружение.

1.5 Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.6. На Участке расположены объекты недвижимости:

- нежилое здание с кадастровым номером 77:06:0002006:1027 общей площадью 32 434.30 кв. м по адресу: г. Москва, Академический, пр-кт. 60-летия Октября, д. 10а.

1.7. Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саввинские палаты», доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» на праве общей долевой собственности принадлежат:

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:06:0002006:2635 площадью 17 705,6 кв. м в здании по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-20483717, запись в

Едином государственном реестре недвижимости от 11 января 2013 г. № 77-77-06/103/2012-665);

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:06:0002006:2636 площадью 656,7 кв. м в здании по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-20483663, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 11 января 2013 г. № 77-77-06/103/2012-666);

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:06:0002006:2785 площадью 47 кв. м в здании по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-20483178, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 21 августа 2017 г. № 77:06:0002006:2785-77/015/2017-1);

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:06:0002006:2786 площадью 182,7 кв. м в здании по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-20482976, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 21 августа 2017 г. № 77:06:0002006:2786-77/015/2017-1).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 31 декабря 2032 г.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон либо законом.

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.

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.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется Арендатору «1» **с даты присвоения**

учетного номера настоящему Договору в Департаменте городского имущества города Москвы и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору соразмерно долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на недвижимое имущество, либо площади недвижимого имущества, расположенного на Участке и принадлежащего Арендатору.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке (помещений в нем), размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендаторами в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и (или) города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендаторами и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендаторами арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и (или) уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и (или) изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендаторами на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при

необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (пункты 3.2 и 3.4 настоящего Договора) может быть направлено Арендодателем Арендаторам почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендаторов.

3.6. При передаче Арендаторами арендуемого земельного участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2 % от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка либо его части (в случае передачи в субаренду части земельного участка) на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. 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/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.2. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.3. Арендатору принять к сведению, что Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений. 4.4. Арендатору принять к сведению, что Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на движимые и недвижимые объекты, расположенные на Участке.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендаторами порядка внесения арендной платы, установленной приложением № 1 к Договору, Арендаторы несут ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Арендатор обязан обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистам соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных

коммуникаций и сооружений.

4.7. Арендатор обязан обеспечивать полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

4.8. Арендатору принять к сведению, что вправе использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

4.9. Арендатор обязан соблюдать требования по режиму использования:

- технической зоны;
- технической зоны ВЛЭП;
- санитарно-защитной зоны.

4.10. Арендатору запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

4.11. Арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с требованиями, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

5.1. Арендаторы имеют право:

5.1.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После заключения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору

Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленных Арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и (или) города Москвы.

5.2. Арендаторы обязаны:

5.2.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.2.2. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.2.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного надзора и муниципального контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.2.4. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и (или) Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.5. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного Договора.

5.2.6. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение 10 дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с заявлением к Арендодателю об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.2.7. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов.

5.2.8. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об

изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендаторами условий уведомления, извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендаторов о соответствующих изменениях.

5.2.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целевым назначением предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.1.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендаторов в случае невыполнения ими обязательств по настоящему Договору.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендаторами, в том числе досрочным по вине Арендаторов расторжением настоящего Договора.

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования либо несоблюдения целевого назначения предоставления земельного участка с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществить мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.

6.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов,

если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.2.3. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

6.2.4. Иные обязанности, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и (или) дополнения к настоящему Договору могут быть оформлены Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

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.

7.2. До истечения срока действия Договора Арендаторы обязаны принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, 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 производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендаторы продолжают 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 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.

8. САНКЦИИ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендаторы уплачивают Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае, если Арендаторами в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендаторами своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемой ими части земельного участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления земельного участка по настоящему Договору.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемой ими части земельного участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления земельного участка по настоящему Договору.

8.5. Начисление штрафа каждому Арендатору осуществляется соразмерно долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них, расположенных на участке и принадлежащих Арендатору.

8.6. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в Арбитражном суде города Москвы и судах

общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:
Приложение № 1 – Расчет арендной платы
Приложение № 2 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Наименование: Департамент городского имущества города Москвы
ИНН/КПП 7705031674/770301001,
ОКПО 16412348
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1
Расчетный счет № 40102810545370000003
Банк: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва
Лицевой счет № 03100643000000017300
БИК 004525988
Телефон: 8 (495) 777-77-77

АРЕНДАТОР «1»:
Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саввинские палаты»
ИНН/КПП 7723627413 / 770401001
ОКПО 82560786
Юридический адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
Почтовый адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
Расчетный счет № 40701810600000001964
Банк: ГПБ (АО)
Корреспондентский счет № 30101810200000000823
БИК 044525823
Телефон: 8 (495) 649 88 37

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор составлен в форме электронного документа.

От Арендодателя:	**От Арендатора «1»:**
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы	Генеральный директор КСП КАПИТАЛ УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты»
_____ Д.В. Романов	_____ В.В. Исмайлов

Приложение № 1
к договору аренды
земельного участка
от «17» марта 2022 г.
№ М-06-058122

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № ФЛС № М-06-058122-001

Арендатор «1»: Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саввинские палаты»

Адрес Участка: г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А

Кадастровый номер: 77:06:0002006:1003

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ 1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	10 151
1.2. Кадастровая стоимость Участка с 01.01.2022*	руб.	639 379 514,35
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Доля Арендатора «1» для расчета арендной платы 5 732/10 000	кв. м	5 818,76
1.5. Годовая арендная плата*	**руб.**	**5 497 580,45**

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца 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 ключевой ставки ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)
Счет банка получателя: № 40102810545370000003
Счет получателя: № 03100643000000017300
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 397 000
Назначение платежа**: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС № М-06-058122-001*НДС не облагается.

*Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. ПРИМЕЧАНИЕ:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:	**От Арендатора «1»:**
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы	Генеральный директор КСП КАПИТАЛ УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты»
_____ Д.В. Романов	_____ В.В. Исмайлов

15

Приложение № 2
к договору аренды
земельного участка
от «17» марта 2022 г.
№ М-06-058122

ПЕРЕЧЕНЬ ЛИЦ, ВСТУПИВШИХ В ДОГОВОР АРЕНДЫ

1. Арендатор «1» - Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саввинские палаты»

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ Д.В. Романов

От Арендатора «1»:
Генеральный директор
КСП КАПИТАЛ УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Саввинские палаты»

_____ В.В. Исмайлов

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:

Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

Ссылка для скачивания оригинала документа

Сведения об ЭП № 1

Организация:

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Должность подписанта:

Заместитель начальника управления

Подписант:

Романов Дмитрий Викторович

Дата и время подписания документа:

05.04.2022 09:38:08

Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа

Сведения об ЭП № 2

Организация:

КСП КАПИТАЛ УА ООО

Должность подписанта:

Генеральный директор

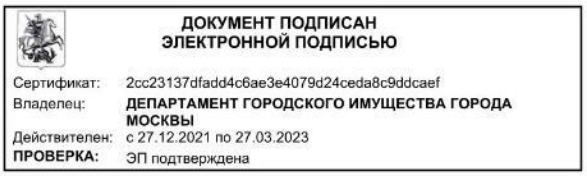
Подписант:

Исмайлов Вячеслав Вячеславович

Дата и время подписания документа:

06.04.2022 17:00:58

Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 2cc23137dfadd4c6ae3e4079d24ceda8c9ddcaef
Владелец: **ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**
Действителен: с 27.12.2021 по 27.03.2023
ПРОВЕРКА: ЭП подтверждена

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3140ceb00f7ad28b643e9f0d99cdb2b22
Владелец: **КСП КАПИТАЛ УА ООО**
Действителен: с 07.12.2021 по 07.12.2022
ПРОВЕРКА: ЭП подтверждена

Копия электронного заявления.
Форма для печати.

Приложение

Таблица 1. Расчет арендопригодной площади

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	-3				3 392,0	2 714,2
77:06:0002006:2635	-3	I	1	гараж	2 714,2	2 714,2
77:06:0002006:2635	-3	I	15	прочее	100,2	—
77:06:0002006:2635	-3	I	16	прочее	28,0	—
77:06:0002006:2635	-3	I	17	помещение техническое	3,8	—
77:06:0002006:2635	-3	I	21	помещение подсобное	200,9	—
77:06:0002006:2635	-3	I	22	помещение подсобное	39,9	—
77:06:0002006:2635	-3	I	2	тамбур	2,6	—
77:06:0002006:2635	-3	I	3	лестница	12,8	—
77:06:0002006:2635	-3	I	4	тамбур	3,2	—
77:06:0002006:2635	-3	I	5	лестница	12,5	—
77:06:0002006:2635	-3	I	6	помещение подсобное	6,6	—
77:06:0002006:2635	-3	I	7	холл лифтовой	2,2	—
77:06:0002006:2635	-3	I	7а	тамбур	3,6	—
77:06:0002006:2635	-3	I	8	санузел	9,4	—
77:06:0002006:2635	-3	I	9	лифтовой холл	13,4	—
77:06:0002006:2635	-3	I	10	помещение подсобное	5,2	—
77:06:0002006:2635	-3	I	11	венткамера	26,3	—
77:06:0002006:2635	-3	I	12	тамбур	2,8	—
77:06:0002006:2635	-3	I	13	комната охраны	4,9	—
77:06:0002006:2635	-3	I	13а	тамбур	1,1	—
77:06:0002006:2635	-3	I	14	пандус	152,8	—
77:06:0002006:2635	-3	I	18	тамбур	3,7	—
77:06:0002006:2635	-3	I	19	лестница	12,7	—
77:06:0002006:2635	-3	I	20	помещение подсобное	17,4	—
77:06:0002006:2635	-3	I	24	помещение подсобное	8,2	—
77:06:0002006:2635	-3	I	25	помещение подсобное	3,6	—
77:06:0002006:2635	-2				342,7	—
77:06:0002006:2635	-2	II	3	лестница	12,7	—
77:06:0002006:2635	-2	II	6	лестница	12,1	—
77:06:0002006:2635	-2	II	10	тамбур	3,5	—
77:06:0002006:2635	-2	II	13	лифтовой холл	13,5	—
77:06:0002006:2635	-2	II	14	пандус	155,8	—
77:06:0002006:2635	-2	II	23	лестница	13,2	—
77:06:0002006:2635	-2	II	24	тамбур	5,0	—
77:06:0002006:2635	-2	II	26	пандус	126,9	—
77:06:0002006:2635	-1				3 109,3	2 247,9
77:06:0002006:2635	-1	III	1	гараж	1 772,3	1 772,3
77:06:0002006:2635	-1	III	1а	лестница	7,1	—
77:06:0002006:2635	-1	III	16	холл лифтовой	3,4	—
77:06:0002006:2635	-1	III	1в	лифт	1,5	—
77:06:0002006:2635	-1	III	6	подсобное	6,2	—
77:06:0002006:2635	-1	III	10	прочее	23,2	—
77:06:0002006:2635	-1	III	25	моечная для машин	82,9	—
77:06:0002006:2635	-1	III	27	комната для персонала	22,2	—
77:06:0002006:2635	-1	III	27а	помещение подсобное	9,2	—
77:06:0002006:2635	-1	III	29	помещение для дежурных	15,1	—
77:06:0002006:2635	-1	III	30	кабинет	10,8	—
77:06:0002006:2635	-1	III	32	коридор	12,8	—
77:06:0002006:2635	-1	III	33	гараж	475,6	475,6
77:06:0002006:2635	-1	III	34	помещение подсобное	52,2	0
77:06:0002006:2635	-1	III	2	тамбур	2,6	0
77:06:0002006:2635	-1	III	3	лестница	12,6	0
77:06:0002006:2635	-1	III	4	подсобное	4,6	0
77:06:0002006:2635	-1	III	5	техническое	220,1	0
77:06:0002006:2635	-1	III	7	тамбур	4,5	0
77:06:0002006:2635	-1	III	8	техническое	150,9	0
77:06:0002006:2635	-1	III	9	тамбур	5,8	0
77:06:0002006:2635	-1	III	11	тамбур	2,5	0
77:06:0002006:2635	-1	III	12	лестница	12,4	0
77:06:0002006:2635	-1	III	13	тамбур	3,1	0
77:06:0002006:2635	-1	III	14	холл лифтовой	6,0	0
77:06:0002006:2635	-1	III	15	тамбур	5,6	0
77:06:0002006:2635	-1	III	16	тамбур	3,5	0
77:06:0002006:2635	-1	III	17	тамбур	2,2	0
77:06:0002006:2635	-1	III	18	санузел	7,0	0
77:06:0002006:2635	-1	III	19	душевая	2,5	0
77:06:0002006:2635	-1	III	20	холл лифтовой	13,2	0
77:06:0002006:2635	-1	III	21	тамбур	2,7	0
77:06:0002006:2635	-1	III	22	венткамера	26,2	0
77:06:0002006:2635	-1	III	23	электрощитовая	3,0	0
77:06:0002006:2635	-1	III	24	венткамера	17,8	0
77:06:0002006:2635	-1	III	26	моечная для машин	76,9	0
77:06:0002006:2635	-1	III	28	комната охраны	16,6	0
77:06:0002006:2635	-1	III	31	прочее	12,5	0

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	1				1 751,7	1 234,6
77:06:0002006:2636	1				656,7	656,7
77:06:0002006:2685	1				47,0	47,0
77:06:0002006:2786	1				182,7	182,7
77:06:0002006:2635	1	IV	1	холл	138,8	138,8
77:06:0002006:2635	1	IV	2	склад	468,3	468,3
77:06:0002006:2635	1	IV	3	склад	44,0	44,0
77:06:0002006:2635	1	IV	4	склад	37,4	37,4
77:06:0002006:2635	1	IV	5	тамбур	4,4	4,4
77:06:0002006:2635	1	IV	6	помещение подсобное	7,7	7,7
77:06:0002006:2635	1	IV	7	коридор	104,0	104,0
77:06:0002006:2635	1	IV	7а	шкаф	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	1	IV	8	тамбур	8,9	8,9
77:06:0002006:2635	1	IV	9	помещение подсобное	32,5	32,5
77:06:0002006:2635	1	IV	10	тамбур	6,8	6,8
77:06:0002006:2635	1	IV	11	лестница	18,6	
77:06:0002006:2635	1	IV	12	холл	32,3	32,3
77:06:0002006:2635	1	IV	13	кабинет	39,4	39,4
77:06:0002006:2635	1	IV	14	тамбур	2,2	2,2
77:06:0002006:2635	1	IV	15	тамбур	2,8	2,8
77:06:0002006:2635	1	IV	16	тамбур	3,0	3,0
77:06:0002006:2635	1	IV	17	коридор	6,7	6,7
77:06:0002006:2635	1	IV	18	уборная	3,7	3,7
77:06:0002006:2635	1	IV	19	помещение подсобное	5,5	5,5
77:06:0002006:2635	1	IV	20	кафе, кафетерий	56,8	56,8
77:06:0002006:2635	1	IV	21	тамбур	2,5	2,5
77:06:0002006:2786	1	IV	22	ресторан	98,9	98,9
77:06:0002006:2786	1	IV	23	моечная	3,7	3,7
77:06:0002006:2786	1	IV	24	уборная	2,0	2,0
77:06:0002006:2635	1	IV	25	коридор	49,7	49,7
77:06:0002006:2635	1	IV	26	помещение подсобное	1,7	1,7
77:06:0002006:2635	1	IV	27	постирочная	4,9	4,9
77:06:0002006:2635	1	IV	28	уборная	1,4	1,4
77:06:0002006:2635	1	IV	29	уборная	2,0	2,0
77:06:0002006:2635	1	IV	30	уборная	2,0	2,0
77:06:0002006:2635	1	IV	31	помещение подсобное	12,1	12,1
77:06:0002006:2635	1	IV	32	помещение подсобное	10,2	10,2
77:06:0002006:2635	1	IV	33	коридор	8,7	8,7
77:06:0002006:2635	1	IV	34	лестница	13,4	—
77:06:0002006:2635	1	IV	35	раздаточная	11,6	11,6
77:06:0002006:2635	1	IV	36	душевая	1,6	1,6
77:06:0002006:2635	1	IV	37	уборная	1,2	1,2
77:06:0002006:2635	1	IV	38	холл лифтовой	9,0	—
77:06:0002006:2635	1	IV	39	лифт	2,1	—
77:06:0002006:2635	1	IV	40	лифт	2,1	—
77:06:0002006:2635	1	IV	41	уборная	2,8	2,8
77:06:0002006:2635	1	IV	42	коридор	10,8	10,8
77:06:0002006:2635	1	IV	43	диспетчерская	30,2	30,2
77:06:0002006:2635	1	IV	44	тамбур	2,9	2,9
77:06:0002006:2635	1	IV	45	помещение подсобное	5,0	5,0
77:06:0002006:2635	1	IV	46	лестница	12,1	0
77:06:0002006:2635	1	IV	47	венткамера	42,0	0
77:06:0002006:2635	1	IV	48	вестибюль	169,5	0
77:06:0002006:2635	1	IV	49	кабинет	10,8	10,8
77:06:0002006:2635	1	IV	50	тамбур	13,1	13,1
77:06:0002006:2635	1	IV	51	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	52	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	53	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	54	холл лифтовой	29,0	0
77:06:0002006:2635	1	IV	55	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	56	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	57	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	58	серверная	11,2	0
77:06:0002006:2636	1	IV	59	кабинет	29,8	29,8
77:06:0002006:2635	1	IV	60	тамбур	9,3	9,3
77:06:0002006:2635	1	IV	61	лестница	31,5	0
77:06:0002006:2635	1	IV	62	помещение подсобное	5,8	5,8
77:06:0002006:2636	1	IV	63	коридор	17,2	17,2
77:06:0002006:2635	1	IV	64	помещение подсобное	5,7	5,7
77:06:0002006:2635	1	IV	65	лифт	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	66	шкаф	1,5	1,5
77:06:0002006:2635	1	IV	67	холл лифтовой	2,4	0
77:06:0002006:2635	1	IV	68	лестница	22,6	0
77:06:0002006:2636	1	IV	69	помещение подсобное	12,1	12,1
77:06:0002006:2636	1	IV	70	тамбур	1,4	1,4
77:06:0002006:2635	1	IV	71	коридор	16,7	16,7
77:06:0002006:2636	1	IV	72	серверная	28,0	28,0

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2636	1	IV	73	санузел	4,0	4,0
77:06:0002006:2636	1	IV	74	коридор	28,0	28,0
77:06:0002006:2636	1	IV	75	помещение подсобное	4,9	4,9
77:06:0002006:2636	1	IV	76	кабинет	33,2	33,2
77:06:0002006:2636	1	IV	77	кабинет	14,3	14,3
77:06:0002006:2636	1	IV	78	кабинет	17,4	17,4
77:06:0002006:2636	1	IV	79	коридор	10,1	10,1
77:06:0002006:2636	1	IV	80	помещение подсобное	5,2	5,2
77:06:0002006:2636	1	IV	81	помещение подсобное	7,3	7,3
77:06:0002006:2636	1	IV	82	помещение подсобное	3,4	3,4
77:06:0002006:2636	1	IV	83	прочее	19,7	19,7
77:06:0002006:2636	1	IV	84	тамбур	3,5	3,5
77:06:0002006:2636	1	IV	85	помещение для хранения	3,4	3,4
77:06:0002006:2636	1	IV	86	помещение для хранения	3,0	3,0
77:06:0002006:2636	1	IV	87	санузел	4,7	4,7
77:06:0002006:2636	1	IV	88	помещение подсобное	1,1	1,1
77:06:0002006:2636	1	IV	89	санузел	4,6	4,6
77:06:0002006:2636	1	IV	90	помещение подсобное	7,6	7,6
77:06:0002006:2636	1	IV	91	коридор	21,2	21,2
77:06:0002006:2636	1	IV	92	коридор	14,4	14,4
77:06:0002006:2636	1	IV	93	касса	5,4	5,4
77:06:0002006:2636	1	IV	94	касса	5,1	5,1
77:06:0002006:2636	1	IV	95	касса	6,1	6,1
77:06:0002006:2636	1	IV	96	касса	4,7	4,7
77:06:0002006:2636	1	IV	97	тамбур	3,9	3,9
77:06:0002006:2636	1	IV	98	тамбур	3,7	3,7
77:06:0002006:2636	1	IV	99	тамбур	3,7	3,7
77:06:0002006:2636	1	IV	100	тамбур	4,1	4,1
77:06:0002006:2636	1	IV	101	тамбур	4,9	4,9
77:06:0002006:2636	1	IV	102	прочее	22,4	22,4
77:06:0002006:2636	1	IV	103	кабинет	8,2	8,2
77:06:0002006:2636	1	IV	104	фойе	247,5	247,5
77:06:0002006:2636	1	IV	105	прочее	24,7	24,7
77:06:0002006:2636	1	IV	106	тамбур	12,8	12,8
77:06:0002006:2635	1	V	1	тамбур	3,9	3,9
77:06:0002006:2635	1	V	2	лестница	11,2	0
77:06:0002006:2786	1	VI	1	тамбур	3,2	3,2
77:06:0002006:2786	1	VI	2	коридор	14,1	14,1
77:06:0002006:2786	1	VI	3	прачечная	4,6	4,6
77:06:0002006:2786	1	VI	4	санузел	2,5	2,5
77:06:0002006:2786	1	VI	5	коридор	6,1	6,1
77:06:0002006:2635	1	VI	6	лифт	1,7	0
77:06:0002006:2786	1	VI	7	холл лифтовой	3,4	3,4
77:06:0002006:2786	1	VI	8	помещение подсобное	6,1	6,1
77:06:0002006:2786	1	VI	9	уборная	2,5	2,5
77:06:0002006:2786	1	VI	10	комната отдыха	35,6	35,6
77:06:0002006:2685	1	VIII	1	электрощитовая	47,0	47,0
77:06:0002006:2635	1	VIII	2	электрощитовая	21,2	0
77:06:0002006:2635	1	VIII	3	электрощитовая	51,7	0
77:06:0002006:2635	1	VIII	4	тамбур	3,0	0
77:06:0002006:2635	1	IX	1	пункт тепловой	18,0	0
77:06:0002006:2635	1	X	1	пункт тепловой	15,2	0
77:06:0002006:2635	1	XI	1	лестница	12,8	0
77:06:0002006:2635	2				2 600,6	2 413,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	13	раздевалка	15,3	15,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	14	душевая	8,4	8,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	14а	тамбур	0,9	0,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	15	сауна	4,2	4,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	16	умывальная	2,6	2,6
77:06:0002006:2635	2	XIII	17	уборная	1,5	1,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	18	помещение подсобное	7,7	7,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	19	спортзал	77,5	77,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	20	коридор	76,1	76,1
77:06:0002006:2635	2	XIII	20а	раздевалка	9,9	9,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	21	холл	68,4	68,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	22	уборная	1,2	1,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	23	умывальная	1,2	1,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	24	раздевалка	12,7	12,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	25	душевая	3,7	3,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	26	уборная	1,2	1,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	27	умываьная	1,2	1,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	28	душевая	5,5	5,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	29	раздевалка	22,8	22,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	30	кабинет	24,7	24,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	31	лестница	13,4	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	35	лестница	13,2	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	38	холл лифтовой	3,3	0

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	2	XIII	39	тамбур	3,2	3,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	53	лифтовой холл	21,0	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	76	кабинет	34,6	34,6
77:06:0002006:2635	2	XIII	88	кабинет	13,3	13,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	89	кабинет	8,6	8,6
77:06:0002006:2635	2	XIII	94	помещение подсобное	1,9	1,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	97	венткамера	36,6	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	98	лестница	22,1	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	99	кабинет	10,6	10,6
77:06:0002006:2635	2	XIII	100	бассейн	277,9	277,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	73	кабинет	10,9	10,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	84	кабинет	56,1	56,1
77:06:0002006:2635	2	XIII	32	зал обеденный	315,9	315,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	32а	офис	78,8	78,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	32б	кабинет	7,3	7,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	34	кухня	37,6	37,6
77:06:0002006:2635	2	XIII	34а	цех заготовительный	21,7	21,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	36	моечная	10,3	10,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	37	уборная	1,4	1,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	40	санузел	5,5	5,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	41	санузел	3,5	3,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	42	уборная	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	43	коридор	67,2	67,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	43а	цех заготовительный	32,5	32,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	44	коридор	51,2	51,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	44а	шкаф	1,5	1,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	45	кабинет	16,0	16,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	46	кабинет	7,3	7,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	47	кабинет	7,4	7,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	48	кабинет	15,0	15,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	49	кабинет	19,1	19,1
77:06:0002006:2635	2	XIII	50	кабинет	19,3	19,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	51	кабинет	23,0	23,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	52	кабинет	25,0	25,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	54	кабинет	75,9	75,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	55	кабинет	10,2	10,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	56	кабинет	12,9	12,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	57	кабинет	52,0	52,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	58	кабинет	29,5	29,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	59	лестница	16,7	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	60	кабинет	117,8	117,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	61	холл лифтовой	5,0	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	62	помещение подсобное	11,5	11,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	63	лестница	22,0	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	64	помещение подсобное	9,7	9,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	65	помещение подсобное	2,8	2,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	65а	помещение подсобное	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	66	помещение подсобное	2,7	2,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	67	электрощитовая	5,1	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	68	тамбур	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	69	кабинет	15,0	15,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	70	кабинет	33,9	33,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	71	кабинет	32,6	32,6
77:06:0002006:2635	2	XIII	72	кабинет	10,7	10,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	74	кабинет	15,0	15,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	75	кабинет	65,6	65,6
77:06:0002006:2635	2	XIII	77	тамбур	7,7	7,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	78	шкаф	0,8	0,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	79	кабинет	23,3	23,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	80	тамбур	0,5	0,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	81	кабинет	57,7	57,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	82	кабинет	17,0	17,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	83	кабинет	17,3	17,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	85	кабинет	14,5	14,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	86	кабинет	28,9	28,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	87	кабинет	22,4	22,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	90	помещение подсобное	8,7	8,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	91	помещение подсобное	6,2	6,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	92	уборная	7,1	7,1
77:06:0002006:2635	2	XIII	93	умывальная	3,1	3,1
77:06:0002006:2635	2	XIII	95	умывальная	3,0	3,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	96	уборная	7,1	7,1
77:06:0002006:2635	2	XIII	33	лестница	8,6	0
77:06:0002006:2635	2	XIII	1	помещение подсобное	5,8	5,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	2	зал	103,7	103,7
77:06:0002006:2635	2	XIII	3	тамбур	8,8	8,8
77:06:0002006:2635	2	XIII	4	лестница	19,8	0

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	2	XIII	5	помещение техническое	4,5	4,5
77:06:0002006:2635	2	XIII	6	душевая	8,4	8,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	6а	тамбур	0,9	0,9
77:06:0002006:2635	2	XIII	7	сауна	4,3	4,3
77:06:0002006:2635	2	XIII	8	раздевалка	13,2	13,2
77:06:0002006:2635	2	XIII	9	умывальная	1,4	1,4
77:06:0002006:2635	2	XIII	10	уборная	1,0	1,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	11	уборная	1,0	1,0
77:06:0002006:2635	2	XIII	12	умывальная	1,4	1,4
77:06:0002006:2635	3				86,6	—
77:06:0002006:2635	3	XV	20	лестница	13,2	—
77:06:0002006:2635	3	XV	21	коридор	5,7	—
77:06:0002006:2635	3	XV	34	лестница	22,6	—
77:06:0002006:2635	3	XV	53	холл лифтовой	22,9	—
77:06:0002006:2635	3	XV	58	лестница	22,2	—
77:06:0002006:2635	4				67,7	—
77:06:0002006:2635	4	XVI	29	холл лифтовой	23,1	0
77:06:0002006:2635	4	XVI	56	лестница	22,4	0
77:06:0002006:2635	4	XVI	57	лестница	22,2	0
77:06:0002006:2635	5				67,5	
77:06:0002006:2635	5	XVII	43	клетка лестничная	22,4	0
77:06:0002006:2635	5	XVII	61	холл лифтовой	23,0	0
77:06:0002006:2635	5	XVII	81	лестница	22,1	0
77:06:0002006:2635	6				67,7	
77:06:0002006:2635	6	XVIII	21	лестница	22,5	0
77:06:0002006:2635	6	XVIII	24	холл лифтовой	23,0	0
77:06:0002006:2635	6	XVIII	38	клетка лестничная	22,2	0
77:06:0002006:2635	7				67,6	
77:06:0002006:2635	7	XIX	15	клетка лестничная	22,5	0
77:06:0002006:2635	7	XIX	23	холл лифтовой	23,1	0
77:06:0002006:2635	7	XIX	36	лестница	22,0	0
77:06:0002006:2635	8				67,9	
77:06:0002006:2635	8	XX	5	холл лифтовой	23,2	0
77:06:0002006:2635	8	XX	7	лестница	22,5	0
77:06:0002006:2635	8	XX	25	лестница	22,2	0
77:06:0002006:2635	9				68,2	
77:06:0002006:2635	9	XXI	23	лестница	22,6	0
77:06:0002006:2635	9	XXI	25	холл лифтовой	23,4	0
77:06:0002006:2635	9	XXI	32	клетка лестничная	22,2	0
77:06:0002006:2635	10				1 677,8	1 523,0
77:06:0002006:2635	10	XXII	15	кабинет	13,6	13,6
77:06:0002006:2635	10	XXII	59	умывальная	3,7	3,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	59а	уборная	6,7	6,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	16	кабинет	47,4	47,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	17	кабинет	13,0	13,0
77:06:0002006:2635	10	XXII	19	кабинет	15,2	15,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	19а	кабинет	13,2	13,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	20	кабинет	30,4	30,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	21	кабинет	30,8	30,8
77:06:0002006:2635	10	XXII	22	кабинет	28,6	28,6
77:06:0002006:2635	10	XXII	23	кабинет	30,6	30,6
77:06:0002006:2635	10	XXII	25	кабинет	31,2	31,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	26	кабинет	22,7	22,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	27	кабинет	40,2	40,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	28	кабинет	34,3	34,3
77:06:0002006:2635	10	XXII	30	кабинет	15,3	15,3
77:06:0002006:2635	10	XXII	31	кабинет	30,0	30,0
77:06:0002006:2635	10	XXII	14	кабинет	48,1	48,1
77:06:0002006:2635	10	XXII	32	кабинет	48,2	48,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	33	кабинет	17,3	17,3
77:06:0002006:2635	10	XXII	36	кабинет	97,9	97,9
77:06:0002006:2635	10	XXII	38	кабинет	12,5	12,5
77:06:0002006:2635	10	XXII	39	кабинет	21,9	21,9
77:06:0002006:2635	10	XXII	55	кабинет	14,4	14,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	56	кабинет	9,3	9,3
77:06:0002006:2635	10	XXII	63	коридор	185,5	185,5
77:06:0002006:2635	10	XXII	64	коридор	87,6	87,6
77:06:0002006:2635	10	XXII	65	коридор	60,8	60,8
77:06:0002006:2635	10	XXII	61	лестница	22,1	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	62	лестница	22,7	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	40	холл лифтовой	21,0	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	41	кроссовая	7,2	7,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	46	душевая	2,9	2,9
77:06:0002006:2635	10	XXII	44	тамбур	3,1	3,1
77:06:0002006:2635	10	XXII	50	тамбур	2,9	2,9
77:06:0002006:2635	10	XXII	2	архив	3,5	3,5
77:06:0002006:2635	10	XXII	49	венткамера	36,4	0

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	10	XXII	34	комната приема пищи	6,6	6,6
77:06:0002006:2635	10	XXII	35	помещение подсобное	13,5	13,5
77:06:0002006:2635	10	XXII	29	санузел	6,8	6,8
77:06:0002006:2635	10	XXII	68	помещение подсобное	4,2	4,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	51	умывальная	3,8	3,8
77:06:0002006:2635	10	XXII	51а	уборная	5,7	5,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	60	холл лифтовой	3,2	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	43	электрощитовая	6,4	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	37	кабинет	52,9	52,9
77:06:0002006:2635	10	XXII	48	душевая	2,4	2,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	48а	уборная	5,0	5,0
77:06:0002006:2635	10	XXII	45	умывальная	3,3	3,3
77:06:0002006:2635	10	XXII	45а	уборная	4,5	4,5
77:06:0002006:2635	10	XXII	47	умывальная	3,7	3,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	52	кухня	9,5	9,5
77:06:0002006:2635	10	XXII	53	помещение подсобное	10,6	10,6
77:06:0002006:2635	10	XXII	58	серверная	14,7	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	42	помещение подсобное	6,1	6,1
77:06:0002006:2635	10	XXII	54	серверная	8,7	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	57	серверная	19,6	0
77:06:0002006:2635	10	XXII	18	зал заседаний	54,2	54,2
77:06:0002006:2635	10	XXII	1	кабинет	30,4	30,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	3	кабинет	37,0	37,0
77:06:0002006:2635	10	XXII	4	кабинет	25,8	25,8
77:06:0002006:2635	10	XXII	5	кабинет	11,9	11,9
77:06:0002006:2635	10	XXII	6	кабинет	21,7	21,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	7	кабинет	16,4	16,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	8	кабинет	15,7	15,7
77:06:0002006:2635	10	XXII	9	кабинет	24,0	24,0
77:06:0002006:2635	10	XXII	10	кабинет	25,1	25,1
77:06:0002006:2635	10	XXII	11	кабинет	30,4	30,4
77:06:0002006:2635	10	XXII	12	кабинет	48,1	48,1
77:06:0002006:2635	10	XXII	13	кабинет	13,7	13,7
77:06:0002006:2635	11				1 670,2	1 544,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	7	кабинет	32,4	32,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	8	кабинет	18,0	18,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	8а	кабинет	20,3	20,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	9	кабинет	41,8	41,8
77:06:0002006:2635	11	XXIII	10	кабинет	12,6	12,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	11	кабинет	7,9	7,9
77:06:0002006:2635	11	XXIII	12	кабинет	51,2	51,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	13	кабинет	63,2	63,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	14	кабинет	63,0	63,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	15	кабинет	10,8	10,8
77:06:0002006:2635	11	XXIII	16	кабинет	19,2	19,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	17	кабинет	10,3	10,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	18	кабинет	29,8	29,8
77:06:0002006:2635	11	XXIII	19	коридор	21,3	21,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	20	кабинет	20,3	20,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	21	кабинет	38,5	38,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	22	кабинет	40,2	40,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	23	коридор	38,4	38,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	24	кабинет	10,3	10,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	25	кабинет	24,4	24,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	25а	санузел	5,1	5,1
77:06:0002006:2635	11	XXIII	26	офис	48,6	48,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	27	офис	32,5	32,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	28	кабинет	16,0	16,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	30	кабинет	15,7	15,7
77:06:0002006:2635	11	XXIII	30а	санузел	4,7	4,7
77:06:0002006:2635	11	XXIII	40	серверная	7,5	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	42	умывальная	3,1	3,1
77:06:0002006:2635	11	XXIII	42а	санузел	1,5	1,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	43	умывальная	3,2	3,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	43а	уборная	1,5	1,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	44	тамбур	3,1	3,1
77:06:0002006:2635	11	XXIII	45	лестница	22,3	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	46	электрощитовая	6,4	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	47	помещение техническое	6,6	6,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	48	помещение подсобное	4,2	4,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	49	холл лифтовой	21,2	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	51	лестница	22,6	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	52	тамбур	3,0	3,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	53	умывальная	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	53а	уборная	3,6	3,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	54	умывальная	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	54а	уборная	1,4	1,4

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	11	XXIII	55	помещение подсобное	10,2	10,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	55а	санузел	7,2	7,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	62	коридор	69,6	69,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	62а	коридор	47,1	47,1
77:06:0002006:2635	11	XXIII	62б	коридор	8,5	8,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	63	коридор	97,7	97,7
77:06:0002006:2635	11	XXIII	63а	коридор	49,0	49,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	64	кабинет	31,0	31,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	29	коридор	18,3	18,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	29а	кабинет	8,9	8,9
77:06:0002006:2635	11	XXIII	31	кабинет	17,5	17,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	32	кабинет	24,8	24,8
77:06:0002006:2635	11	XXIII	32а	коридор	3,7	3,7
77:06:0002006:2635	11	XXIII	33	санузел	8,0	8,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	34	кабинет	80,2	80,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	34а	тамбур	0,4	0,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	35	кабинет	70,9	70,9
77:06:0002006:2635	11	XXIII	35а	тамбур	0,3	0,3
77:06:0002006:2635	11	XXIII	36	кабинет	49,4	49,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	37	кабинет	32,4	32,4
77:06:0002006:2635	11	XXIII	38	помещение подсобное	14,1	14,1
77:06:0002006:2635	11	XXIII	39	холл лифтовой	6,6	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	41	санузел	7,8	7,8
77:06:0002006:2635	11	XXIII	50	венткамера	36,1	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	56	помещение подсобное	8,5	8,5
77:06:0002006:2635	11	XXIII	57	кабинет	13,0	13,0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	58	санузел	4,7	4,7
77:06:0002006:2635	11	XXIII	59	помещение подсобное	14,2	14,2
77:06:0002006:2635	11	XXIII	60	кухня	12,6	12,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	61	холл лифтовой	3,2	0
77:06:0002006:2635	11	XXIII	5	кабинет	20,6	20,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	3	кабинет	30,1	30,1
77:06:0002006:2635	11	XXIII	4	кабинет	13,8	13,8
77:06:0002006:2635	11	XXIII	6	кабинет	18,7	18,7
77:06:0002006:2635	11	XXIII	1	кабинет	9,6	9,6
77:06:0002006:2635	11	XXIII	2	помещение подсобное	7,0	7,0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1				972,9	759,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	1	лестница	19,1	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	2	кабинет	48,8	48,8
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	3	кабинет	13,7	13,7
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	4	веткамера	4,0	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	5	уборная	1,6	1,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	6	душевая	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	7	умывальная	1,5	1,5
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	8	раздевалка	17,1	17,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	9	уборная	1,7	1,7
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	10	душевая	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	11	раздевалка	15,7	15,7
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	12	кабинет	34,4	34,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	13	помещение подсобное	14,6	14,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	14	помещение подсобное	20,6	20,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	15	лестница	13,4	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	16	помещение подсобное	6,9	6,9
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	17	помещение подсобное	10,4	10,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	18	коридор	42,0	42,0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XII	18а	коридор	5,3	5,3
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	1	лестница	21,8	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	2	лестница	9,8	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	3	помещение техническое	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	4	тамбур	6,4	6,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	5	коридор	9,2	9,2
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	6	помещение подсобное	16,9	16,9
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	7	раздевалка	17,1	17,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	8	санузел	4,1	4,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	9	помещение подсобное	13,3	13,3
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	10	кабинет	41,1	41,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	11	кабинет	27,6	27,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	12	кабинет	33,4	33,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	13	кабинет	29,6	29,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	14	коридор	33,2	33,2
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	15	кухня	8,4	8,4
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	16	раздевалка	14,2	14,2
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	17	кабинет	19,1	19,1
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIа	18	лестница	25,8	25,8
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIб	1	комната отдыха	13,8	13,8
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIб	2	помещение подсобное	4,4	4,4

Кадастровый номер	Этаж	Помещ.	Комн.	Назначение	Площадь общая, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIб	3	ванная	3,6	3,6
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIб	4	санузел	4,9	4,9
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIв	1	зал обеденный	28,2	28,2
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIв	2	помещение подсобное	7,9	7,9
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIв	3	помещение техническое	5,0	5,0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIг	1	коридор	7,9	7,9
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIг	2	коридор	7,5	7,5
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIг	3	венткамера	3,1	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIг	4	венткамера	142,3	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 1	XIIг	5	помещение техническое	136,5	136,5
77:06:0002006:2635	Антресоль 2				44,3	—
77:06:0002006:2635	Антресоль 2	XIV	1	помещение подсобное	37,4	0
77:06:0002006:2635	Антресоль 2	XIV	2	лестница	6,9	0
77:06:0002006:2635	надстройка				44,7	—
77:06:0002006:2635	надстройка	XXVI	1	клетка лестничная	22,6	0
77:06:0002006:2635	надстройка	XXVIII	1	клетка лестничная	22,1	0
77:06:0002006:2635	технический				1 606,2	1 246,4
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	37	помещение техническое	2,0	2,0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	1	комната отдыха	19,9	19,9
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	2	гардеробная	6,1	6,1
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	3	коридор	14,0	14,0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	4	компьютерная	9,4	9,4
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	5	душевая	4,4	4,4
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	6	уборная	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	7	уборная	1,3	1,3
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	8	умывальная	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	9	тамбур	3,5	3,5
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	10	лестница	22,1	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	11	электрощитовая	3,2	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	12	комната охраны	23,9	23,9
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	13	компьютерная	24,0	24,0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	14	коридор	2,1	2,1
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	15	прочее	4,7	4,7
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	15а	тамбур	0,6	0,6
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	16	прочее	3,4	3,4
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	17	коридор	47,4	47,4
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	18	прочее	6,8	6,8
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	20	холл лифтовой	5,9	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	22	диспетчерская	13,6	13,6
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	22а	диспетчерская	11,6	11,6
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	19	венткамера	39,6	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	21	помещение для хранения	10,6	10,6
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	23	венткамера	224,0	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	24	венткамера	3,5	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	25	венткамера	36,1	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	26	лестница	22,4	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	33	помещение техническое	46,7	46,7
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	29	помещение техническое	22,5	22,5
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	31	помещение техническое	324,1	324,1
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	30	помещение техническое	262,5	262,5
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	27	тамбур	2,9	2,9
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	28	венткамера	3,0	0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	32	помещение техническое	24,5	24,5
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	34	помещение техническое	58,9	58,9
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	35	помещение техническое	64,2	64,2
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	36	помещение техническое	112,0	112,0
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	38	помещение техническое	9,9	9,9
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	39	помещение техническое	98,6	98,6
77:06:0002006:2635	технический	XXIV	40	помещение техническое	5,6	5,6
ИТОГО					**18 592,0**	**14 592,0**

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 09 октября 2012 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0002

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение**

1.2. **Этаж (этажи), на котором расположено помещение** 1

1.3. **Общая площадь помещения** 656,7 кв. м.

1.4. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	**город Москва**	
Район	**Юго-Западный административный округ**	
Муниципальное образование	тип	**внутригородская территория города федерального значения**
	наименование	**Муниципальное образование Академическое**
Населенный пункт	тип	**город**
	наименование	**Москва**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**проспект**
	наименование	**60-летия Октября**
Номер дома	**10А**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. **Назначение помещения** Нежилое
(жилое, нежилое)

1.6. **Вид жилого помещения в многоквартирном доме**
(комната, квартира)

1.7. **Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната**

1.8. **Номер помещения на поэтажном плане** Этаж 1 пом.IV ком.64-65,70-74,77-83,85-101,103-114

1.9. **Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества**

1.10. **Примечание:** Дата последней инвентаризации - 28.09.2011 г.; Дополнительные характеристики помещения: Количество комнат - 43; Сведения о перепланировке (реконструкции) помещения, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация - Объект "Нежилое помещение" входит в состав объекта, ранее учтенного за инвентарным номером 45:293:002:000199810:0001.

1.11. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)
(наименование органа или организации)

Проверка подлинности:
http://rti77.ru

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)

(подпись)

С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0002

2. План расположения помещения на этаже

1-ый этаж

Масштаб 1:2000

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)

(подпись)

С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

М.П.

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

помещения

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 09 октября 2012 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0002

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	**город Москва**	
Район	**Юго-Западный административный округ**	
Муниципальное образование	тип	**внутригородская территория города федерального значения**
	наименование	**Муниципальное образование Академическое**
Населенный пункт	тип	**город**
	наименование	**Москва**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**проспект**
	наименование	**60-летия Октября**
Номер дома	**10А**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

(полное наименование должности)

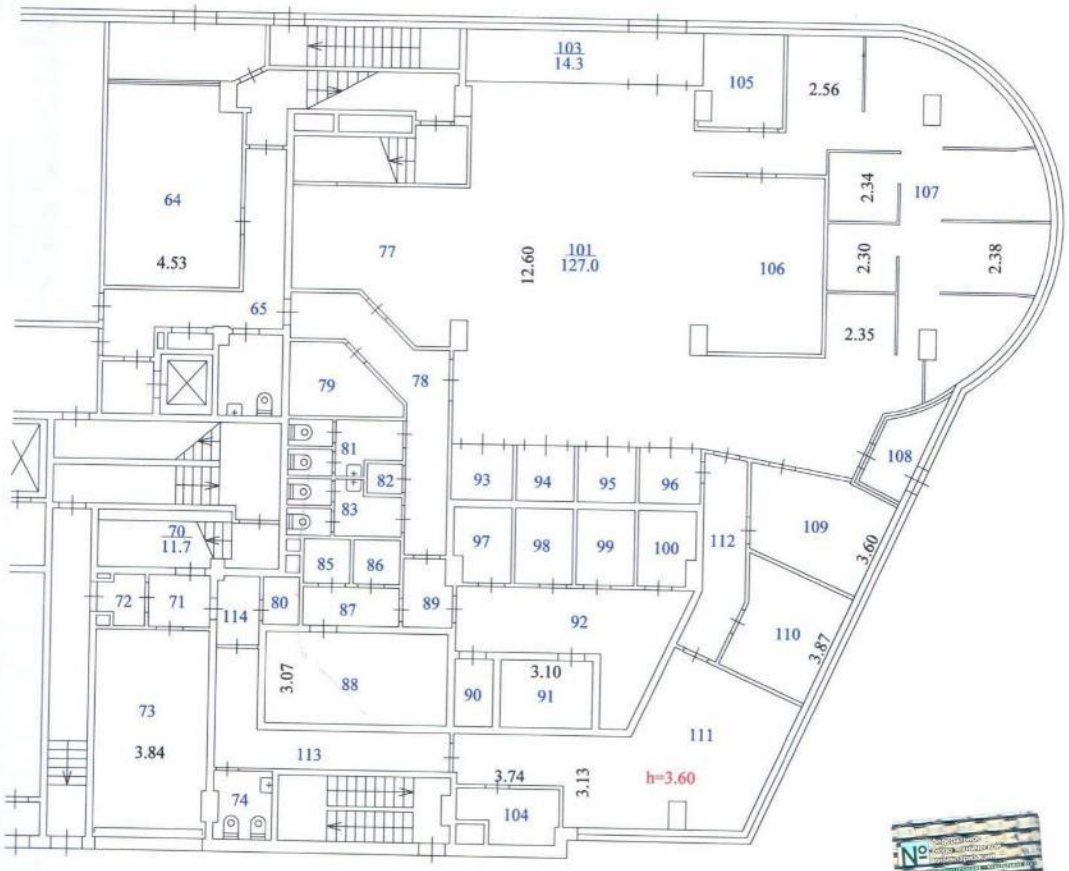
(подпись)

М.П.

С.Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)

1-ый этаж



Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 1	Поэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		Масштаб 1:200
Листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
03.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
03.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

2

Экспликация к поэтажным планам помещения

Литера здания по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	1	IV	64	офис		29,7	29,7		3,60	
А	1	IV	65	коридор		18,0		18,0	3,60	
А	1	IV	70	лестничная клетка		11,7		11,7	3,60	
А	1	IV	71	коридор		7,5		7,5	3,60	
А	1	IV	72	тамбур		2,8		2,8	3,60	
А	1	IV	73	офис		34,5	34,5		3,60	
А	1	IV	74	санузел		4,8		4,8	3,60	
А	1	IV	77	офис		24,1	24,1		3,60	
А	1	IV	78	коридор		38,2		38,2	3,60	
А	1	IV	79	подсобное		7,4		7,4	3,60	
А	1	IV	80	подсобное		2,1		2,1	3,60	
А	1	IV	81	санузел		6,7		6,7	3,60	
А	1	IV	82	подсобное		1,2		1,2	3,60	
А	1	IV	83	санузел		6,7		6,7	3,60	
А	1	IV	85	кабинет		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	86	кабинет		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	87	коридор		4,6		4,6	3,60	
А	1	IV	88	кабинет		18,9	18,9		3,60	
А	1	IV	89	тамбур		3,6		3,6	3,60	
А	1	IV	90	подсобное		2,9		2,9	3,60	
А	1	IV	91	подсобное		7,0		7,0	3,60	
А	1	IV	92	коридор		20,3		20,3	3,60	
А	1	IV	93	подсобное		3,8		3,8	3,60	
А	1	IV	94	подсобное		3,8		3,8	3,60	
А	1	IV	95	подсобное		3,8		3,8	3,60	
А	1	IV	96	подсобное		3,8		3,8	3,60	
А	1	IV	97	кабинет		4,7	4,7		3,60	
А	1	IV	98	кабинет		4,7	4,7		3,60	
А	1	IV	99	кабинет		4,7	4,7		3,60	
А	1	IV	100	кабинет		4,7	4,7		3,60	
А	1	IV	101	офис		127,0	127,0		3,60	
А	1	IV	103	тамбур		14,3		14,3	3,60	
А	1	IV	104	подсобное		5,8		5,8	3,60	
А	1	IV	105	кабинет		8,3	8,3		3,60	
А	1	IV	106	офис		23,0	23,0		3,60	
А	1	IV	107	офис		85,4	85,4		3,60	
А	1	IV	108	тамбур		4,9		4,9	3,60	

А	1	IV	109	кабинет		16,3	16,3		3,60	
А	1	IV	110	офис		13,8	13,8		3,60	
А	1	IV	111	офис		38,8	38,8		3,60	
А	1	IV	112	коридор		10,1		10,1	3,60	
А	1	IV	113	коридор		14,0		14,0	3,60	
А	1	IV	114	коридор		3,5		3,5	3,60	
Итого по помещению IV:						656,7	438,6	218,1		
Итого по этажу 1:						656,7	438,6	218,1		
Всего по помещениям:						656,7	438,6	218,1		

4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 13.09.2011
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2631/26 (02803127:0012)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
1.3. Общая площадь помещения 182,7 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Академический
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	60-летия Октября
Номер дома	10А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	VII (ком.1-8)	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - (комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
1.8. Номер помещения на поэтажном плане VII (ком.1-8)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 06.07.2009

1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ _____ Ю.Н.Цыганкова
(подпись) (инициалы, фамилия)

Юго-Западное ТБТИ № 3

Зам. начальника Юго-Западного ТБТИ
Клисфатер Евдокия Алексеевна

02 60 11 0045375

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

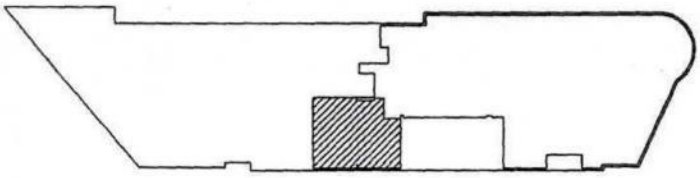
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2631 / 26 (02803127 : 0012)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



VII

- помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Юго-Западного

Юго-Западное ТБТИ № 3

М. П.

(подпись)

Зам. начальника
Юго-Западного ТБТИ
Кинсфатер Евдокия Алексеевна

Ю.Н.Цыганкова
(инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

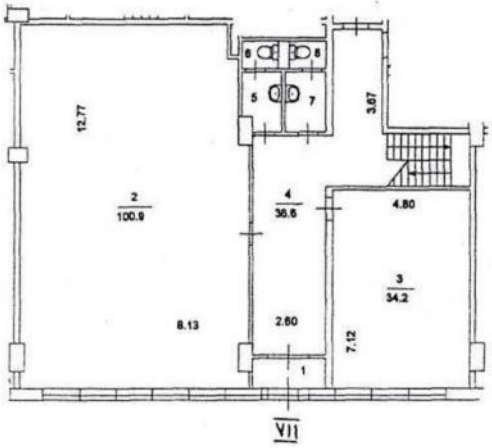
НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. ПОМЕЩ. № VII

КОРП. (СТР.) № ( ) ДОМ № 10А

ПО (УЛ./ПЕР.) просп. 60-летия Октября

Юго-Западный административный округ г. МОСКВЫ

1 й этаж



Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

14 60 300912 от 11.08.2011г.

Поэтажный план составлен по состоянию на 6 июля 2009 г.

Исполнитель Боруздова А. К.

Проверил Рукина В. В.

13 сентября 2011 г.

Масштаб 1: 200

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: просп. 60-летия Октября, 10А

стр. 1

Помещение N VII Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 6.07.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	тамбур	2,8		2,8	учрежд.			360
	2	офис	100,9	100,9		учрежд.			
	3	офис	34,2	34,2		учрежд.			
	4	коридор	36,6		36,6	учрежд.			
	5	умывальная	2,8		2,8	учрежд.			
	6	уборная	1,2		1,2	учрежд.			
	7	умывальная	3,0		3,0	учрежд.			
	8	уборная	1,2		1,2	учрежд.			
Итого			182,7	135,1	47,6				
---Нежилые помещения всего			182,7	135,1	47,6				
в т.ч. Учрежденческие			182,7	135,1	47,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 9.09.2009г. N 6008150.

Экспликация на 1 странице 13.09.2011 г.

Исполнитель Боруздова А.К.

14 60 300912

Рукина
Валентина Владимировна
Руководитель группы

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 11 0045374

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №__1__, всего листов__7__

Сооружение
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата: 11.09.2009

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 77-06-02006-000-А100000028

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Кабельная линия

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	ЮГО-ЗАПАДНЫЙ	
Муниципальное образование	тип	район
	Наименование	Академический
Населенный пункт	тип	город
	Наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	Наименование	60-летия Октября
Номер дома	10А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	ЮЗАО, район Академический, проспект 60-летия Октября, вл.12	

1.3. Основная характеристика : длина, (тип) 12893.55 (значение) м (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение : коммунальное

1.5. Этажность : количество этажей _____, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2009

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание :

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77101000-002223 от 23.07.2009, регистрационный № 77-ГК/3.7.2.002032 от 24.07.2009. (125143)

1.10. ГУП «Мосгоргеотрест», Свидетельство об аккредитации РН № 000238 от 09.12.2004
(наименование органа или организации)

Начальник группы (полное наименование должности) (подпись) И. В. Раклова (инициалы, фамилия)

М.П. КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 3

Сооружение
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата: 06.05.2009

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 77-06-02007-000-Д100000020

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Водопровод

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	ЮГО-ЗАПАДНЫЙ	
Муниципальное образование	тип	район
	Наименование	Академический
Населенный пункт	тип	город
	Наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	Наименование	60-летия Октября
Номер дома	10а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	проспект 60-летия Октября, вл.12	

1.3. Основная характеристика : длина, (тип) 592.26 (значение) м (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение : коммунальное

1.5. Этажность :
количество этажей , количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2009

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание :
План уч.№64552 от 13.02.2007 (№77-06-02007-000-Д100000006) аннулирован. (119842)

1.10. ГУП «Мосгоргеотрест», Свидетельство об аккредитации РН № 000238 от 09.12.2004
(наименование органа или организации)

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности) (подпись) И. Г. Гранитов (инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружение

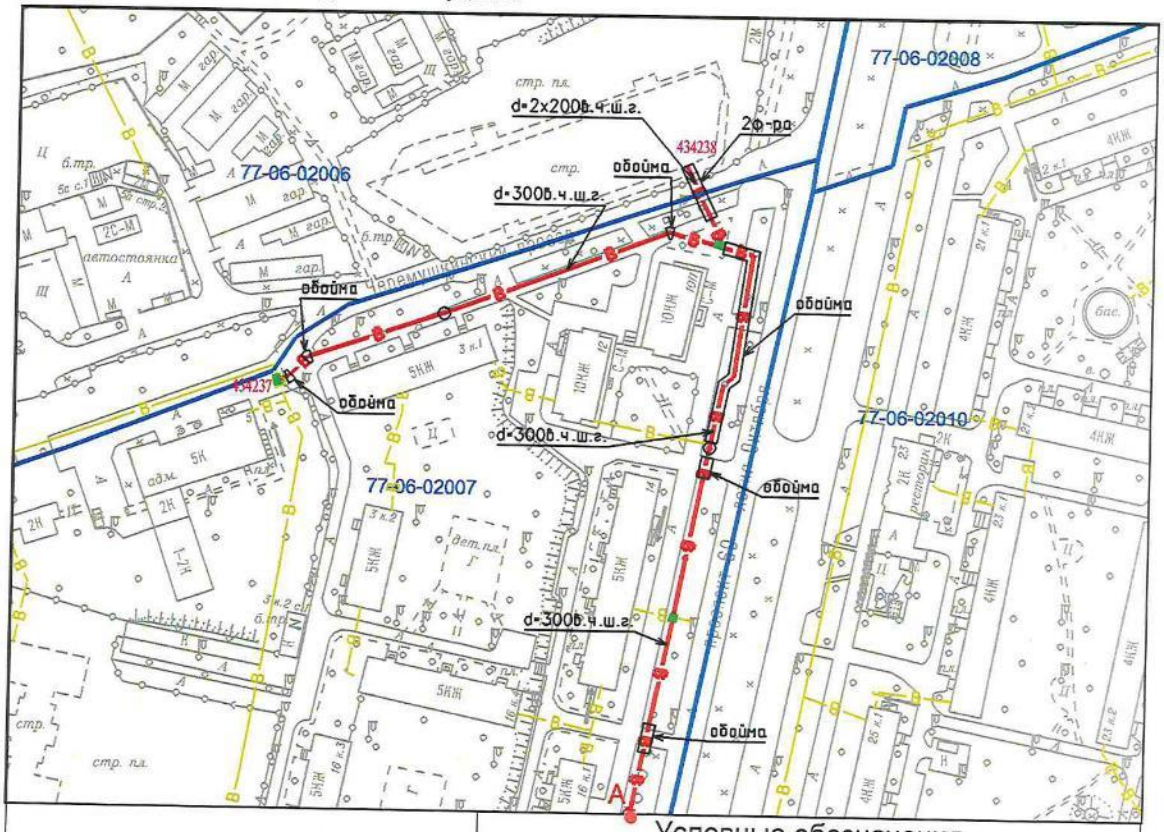
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 3

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 77-06-02007-000-Д100000020

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



План составлен по материалам Геофонда г. Москвы по состоянию:

топографический план - 14.01.99

подземные инженерные коммуникации - 15.11.00

Масштаб 1:2000

1 / 2

Условные обозначения

- Водопровод
- Одноименная коммуникация
- Обойма, футляр
- Камера
- Колодец
- А - Связующая точка для смежных фрагментов
- 000 - Номера узловых точек регистрируемых инженерных коммуникаций
- 77-05-11001 - Граница и номера кадастровых кварталов

Заместитель начальника отдела

(полное наименование должности)

(подпись)

И. Г. Гранитов

(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружение

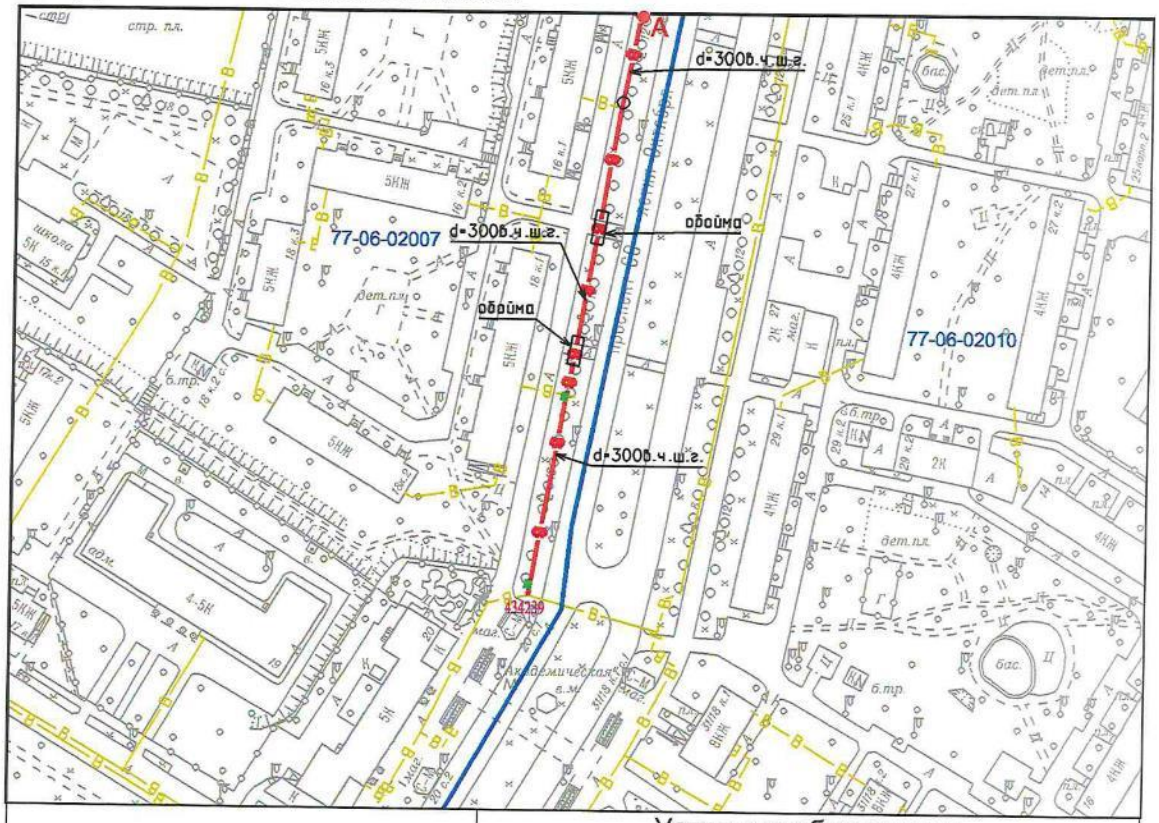
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 3, всего листов 3

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 77-06-02007-000-Д100000020

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



План составлен по материалам Геофонда г. Москвы по состоянию:

топографический план - 14.01.99

подземные инженерные коммуникации - 15.11.00

Масштаб 1:2000

1/2

Условные обозначения

- В — Водопровод
- В — Одноименная коммуникация
- Обойма, футляр
- Камера
- Колодец
- А — Связующая точка для смежных фрагментов
- 000 — Номера узловых точек регистрируемых инженерных коммуникаций
- 77-05-11001 — Граница и номера кадастровых кварталов

Заместитель начальника отдела

(полное наименование должности)

(подпись)

И. Г. Гранитов

(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 6
Дата 09 октября 2012 г.

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение**

1.2. **Этаж (этажи), на котором расположено помещение** 3 подземный, 2 подземный, 1 подземный, 1, антресоль 1, 2, антресоль 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, тех. этаж, надстройка

1.3. **Общая площадь помещения** 17705,6 кв. м.

1.4. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	**город Москва**	
Район	**Юго-Западный административный округ**	
Муниципальное образование	тип	**внутригородская территория города федерального значения**
	наименование	**Муниципальное образование Академическое**
Населенный пункт	тип	**город**
	наименование	**Москва**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**проспект**
	наименование	**60-летия Октября**
Номер дома	**10А**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. **Назначение помещения** Нежилое
(жилое, нежилое)

1.6. **Вид жилого помещения в многоквартирном доме**
(комната, квартира)

1.7. **Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната**

1.8. **Номер помещения на поэтажном плане** 3 подземный пом.I ком.1-25, 2 подземный пом.II ком.3,6,10,13-14,23-24,26, 1 подземный пом.III ком.1-35, Этаж 1 пом.IV ком.1-14,14а,15-24,26-40,45-48,50-63,66-69,75-76,102,115-117, Антресоль 1 пом.XII ком.1-41, Этаж 2 пом.XIII ком.1-103, Антресоль 2 пом.XIV ком.1-2, Этаж 3 пом.XV ком.20-21,34,53,58, Этаж 4 пом.XVI ком.29,56-57, Этаж 5 пом.XVII ком.43,61,81, Этаж 6 пом.XVIII ком.21,24,38, Этаж 7 пом.XIX ком.15,23,36, Этаж 8 пом.XX ком.5,7,25, Этаж 9 пом.XXI ком.23,25,32, Этаж 10 пом.XXII ком.1-19,19а,20-47,47а,48-65, Этаж 11 пом.XXIII ком.1-64, Тех.этаж пом.XXIV ком.1-37, Надстройка пом.XXVII ком.1, пом.XXVIII ком.1

1.9. **Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества**

1.10. **Примечание:** Дата последней инвентаризации - 28.09.2011 г.; Дополнительные характеристики помещения: Количество комнат - 475; Сведения о перепланировке (реконструкции) помещения, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация - Объект "Нежилое помещение" входит в состав объекта, ранее учтенного за инвентарным номером 45:293:002:000199810:0001.

1.11. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)
(наименование органа или организации)

Проверка подлинности:
http://rti77.ru

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»	(подпись)	С.Н. Литвинова
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

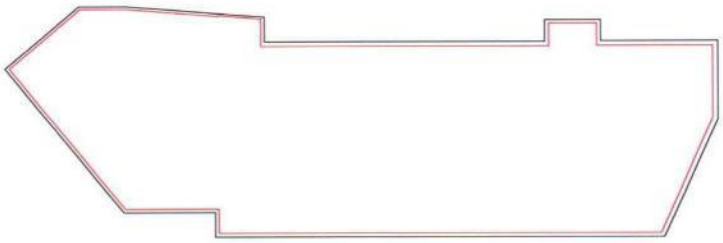
Лист №2, всего листов 6

Кадастровый номер _____

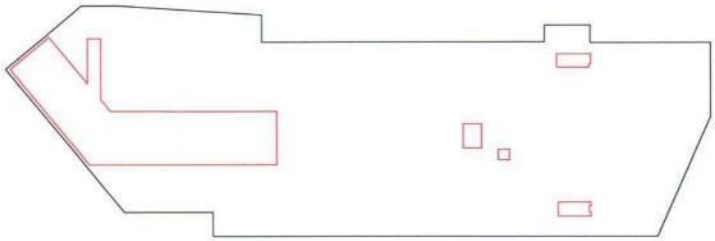
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

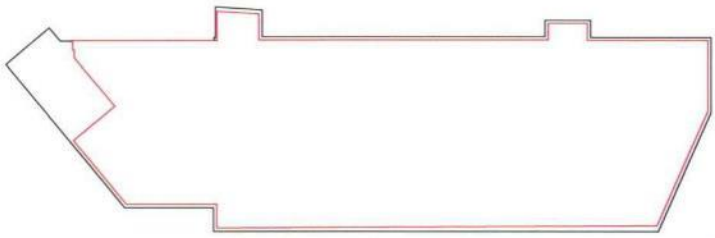
3 подземный этаж



2 подземный этаж



1 подземный этаж



Масштаб 1:1000

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)

(подпись)

М.П.

С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

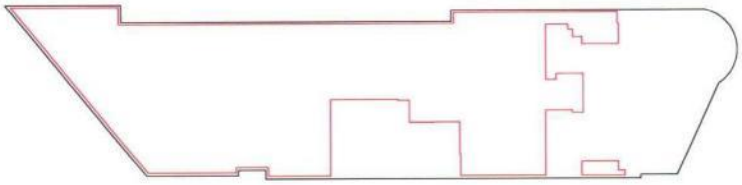
Лист №3, всего листов 6

Кадастровый номер _____

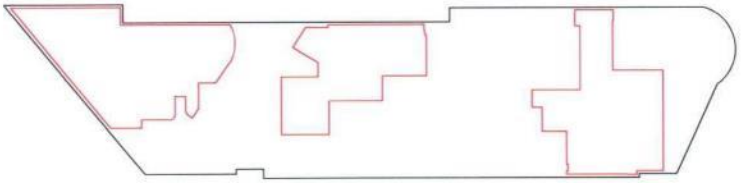
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

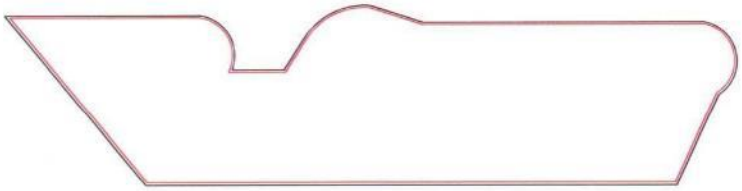
1-ый этаж



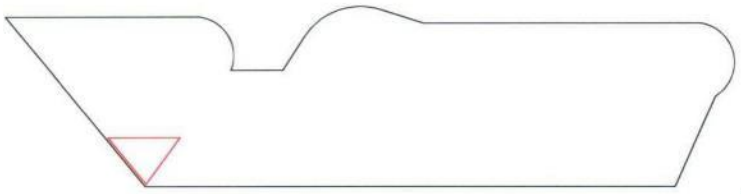
Антресоль 1



2-ой этаж



Антресоль 2



Масштаб 1:1000

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» — (полное наименование должности)

(подпись)

М.П.

С.Н. Литвинова — (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

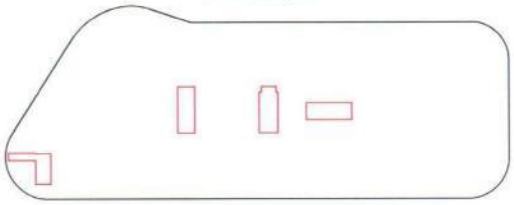
Лист №4, всего листов 6

Кадастровый номер _____

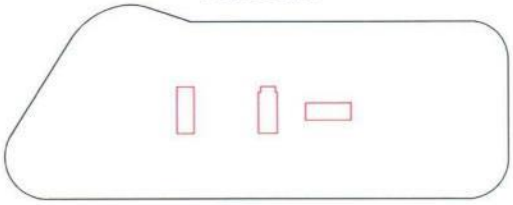
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

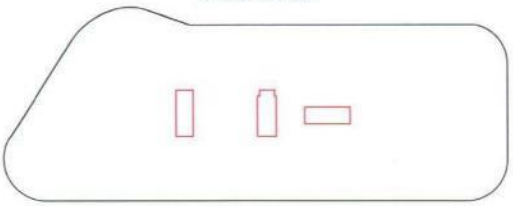
3-ий этаж



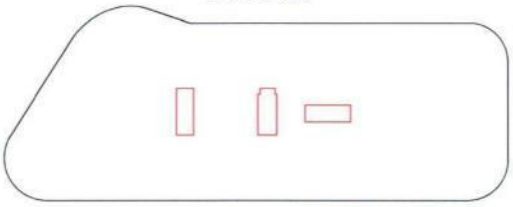
4-ый этаж



5-ый этаж



6-ой этаж



Масштаб 1:1000

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (полное наименование должности) (подпись) С.Н. Литвинова (инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

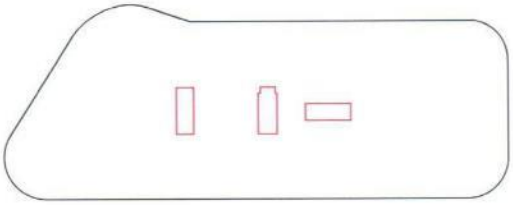
Лист №5, всего листов 6

Кадастровый номер _____

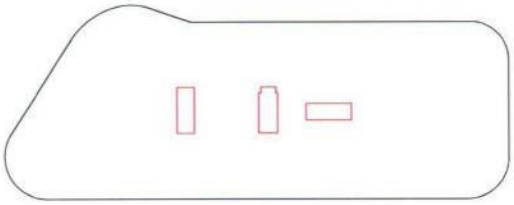
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

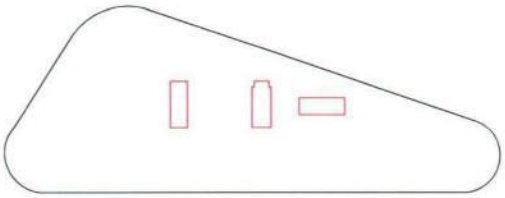
7-ой этаж



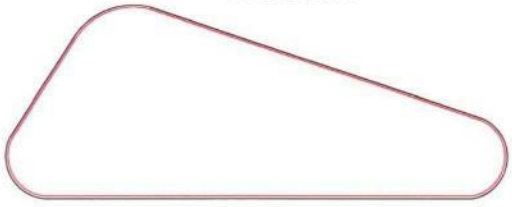
8-ой этаж



9-ый этаж



10-ый этаж



Масштаб 1:1000

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)

(подпись)

М.П.

С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

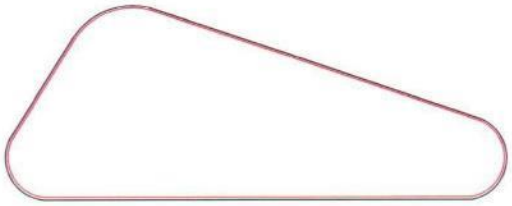
Лист №6, всего листов 6

Кадастровый номер _____

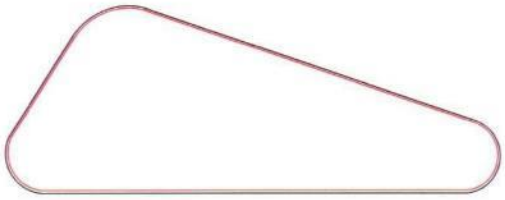
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

2. План расположения помещения на этаже

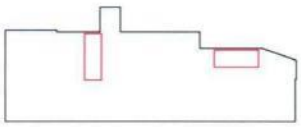
11-ый этаж



Тех. этаж



Надстройка



Масштаб 1:1000

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)

(подпись)

М.П.

С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

помещения

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 09 октября 2012 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0003

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	**город Москва**	
Район	**Юго-Западный административный округ**	
Муниципальное образование	тип	**внутригородская территория города федерального значения**
	наименование	**Муниципальное образование Академическое**
Населенный пункт	тип	**город**
	наименование	**Москва**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**проспект**
	наименование	**60-летия Октября**
Номер дома	**10А**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

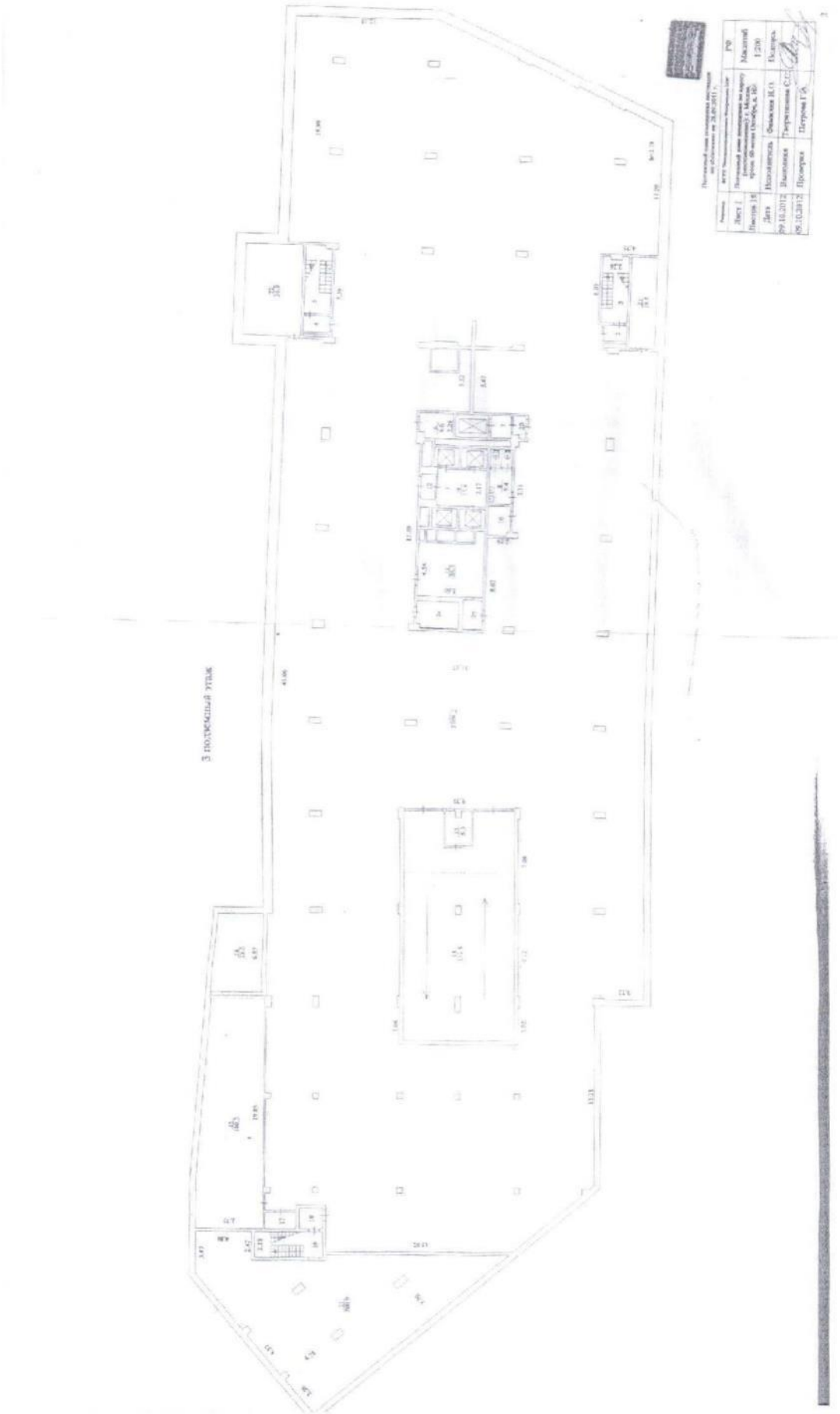
(полное наименование должности)

(подпись)

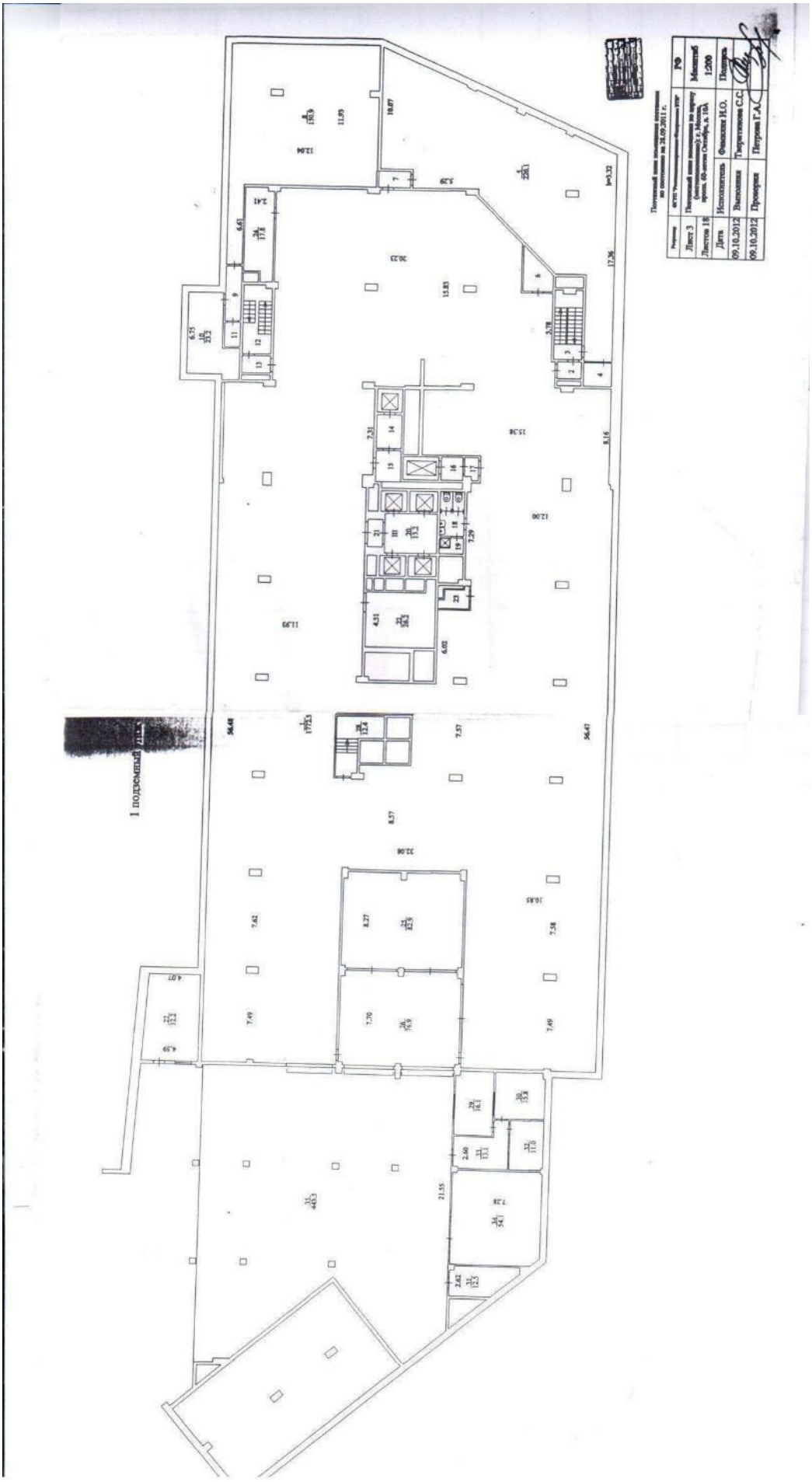
М.П.

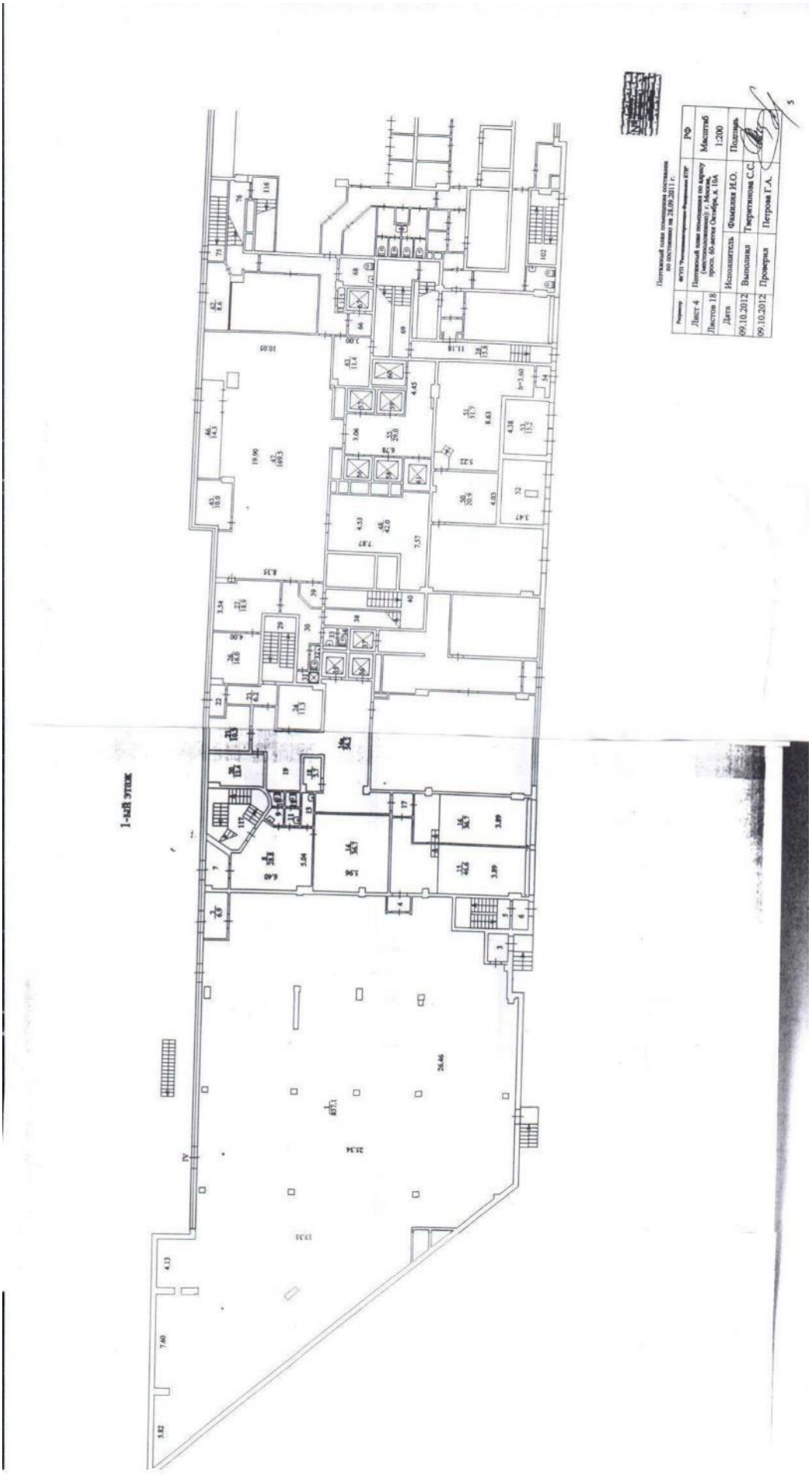
С.Н. Литвинова

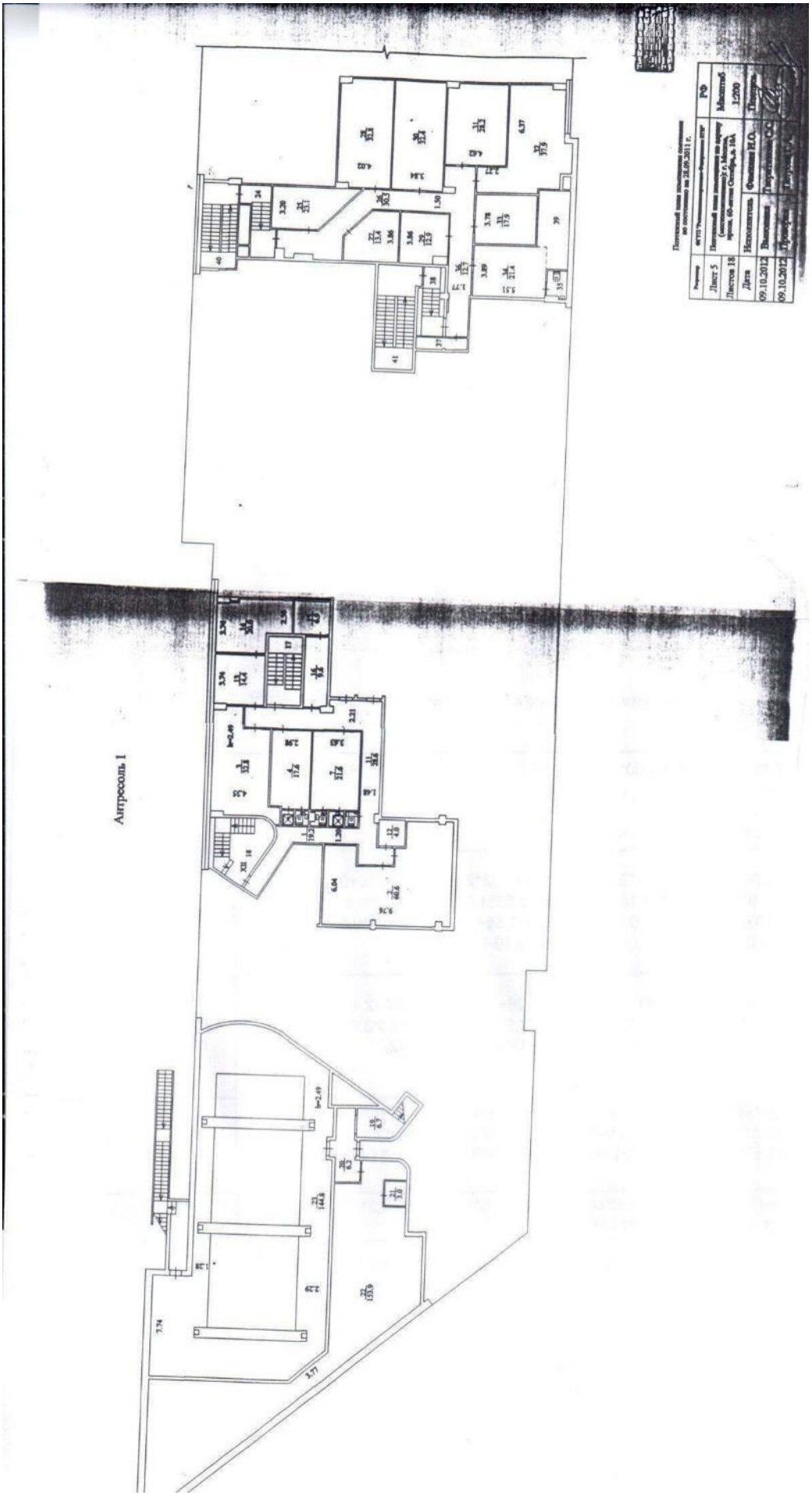
(инициалы, фамилия)



2 подземный этаж

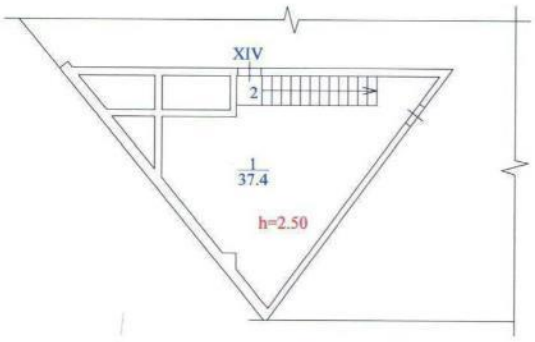

I подземный


1-ый этаж


Антресоль 1

2-ой этаж

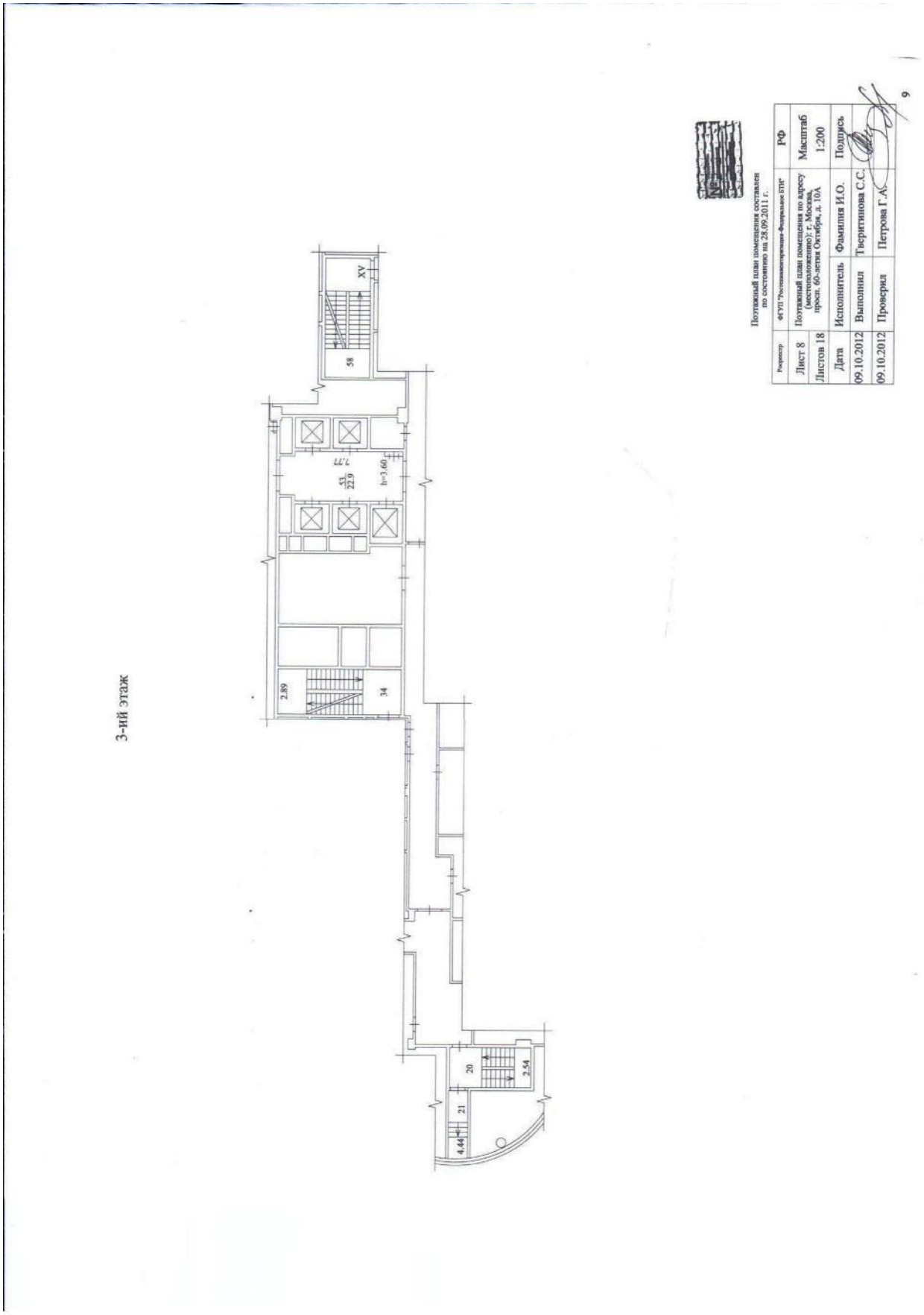
Антресоль 2



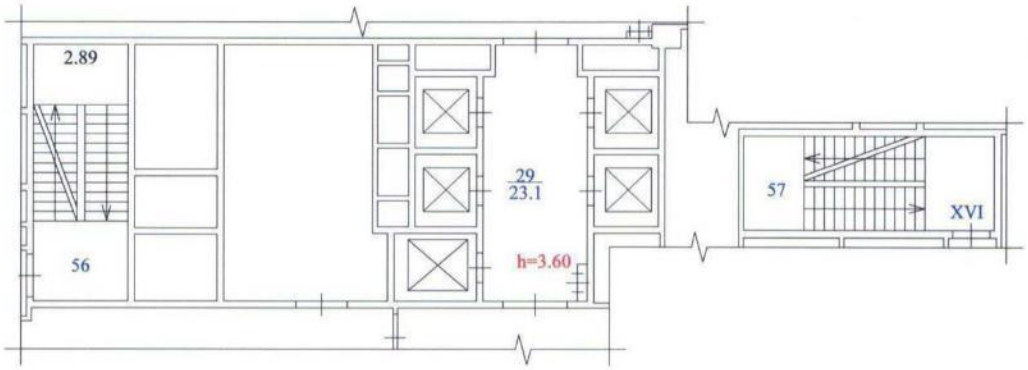
Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 7	Поэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		Масштаб
Листов 18			1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

8


Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.
ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
Редактор
РФ
Лист 8
Листов 18
Масштаб
1:200
Поэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А
Дата
Исполнитель
Фамилия И.О.
Подпись
09.10.2012
Выполнил
Тверитинова С.С.
09.10.2012
Проверил
Петрова Г.А.
3-ий этаж
XV
58
7,77
53
22,9
h=3,60
2,89
34
20
2,54
21
4,44

4-ый этаж

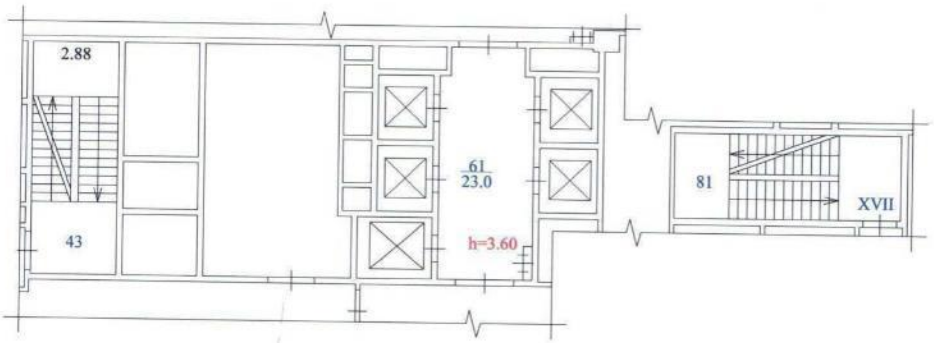


Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 9	Поэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		Масштаб
Листов 18			1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

10

5-ый этаж

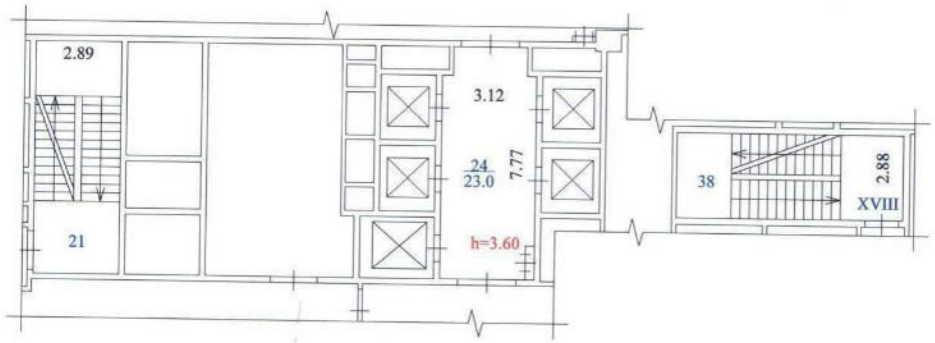


Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 10	Поэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		Масштаб 1:200
Листов 18			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

11

6-ой этаж

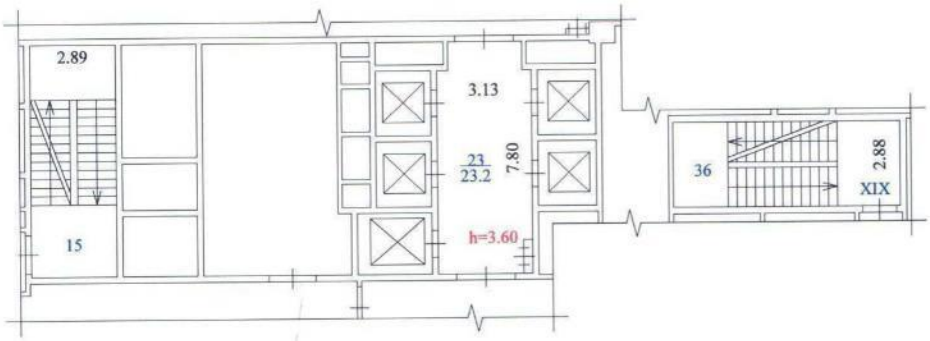


Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 11	Поэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		Масштаб 1:200
Листов 18			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

12

7-ой этаж

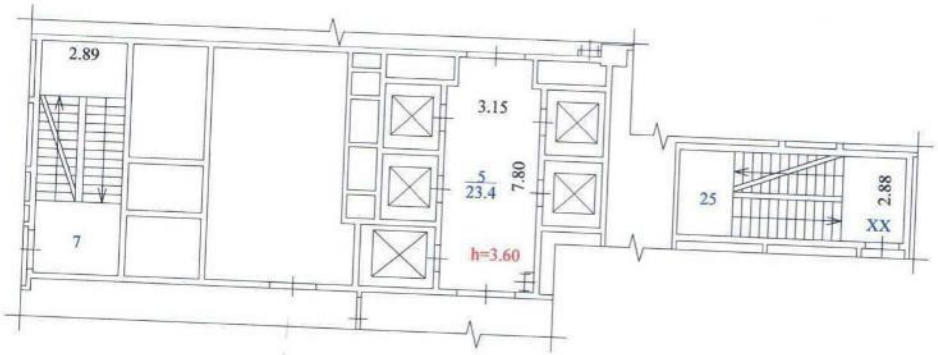


Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 12	Поэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		Масштаб 1:200
Листов 18			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

13

8-ой этаж

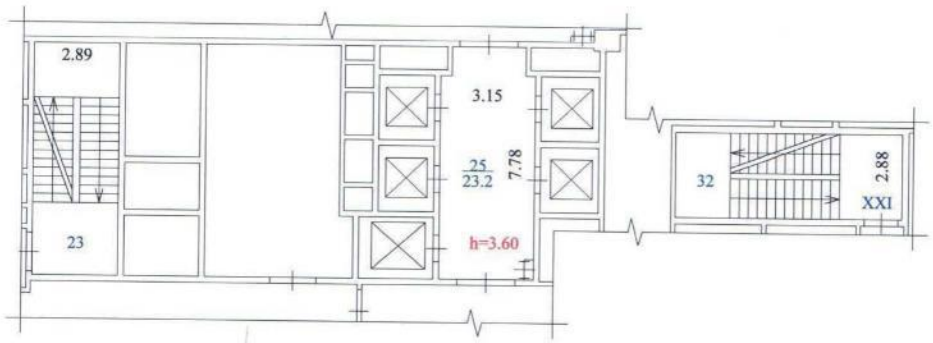


Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 13	Поэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		Масштаб 1:200
Листов 18			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

14

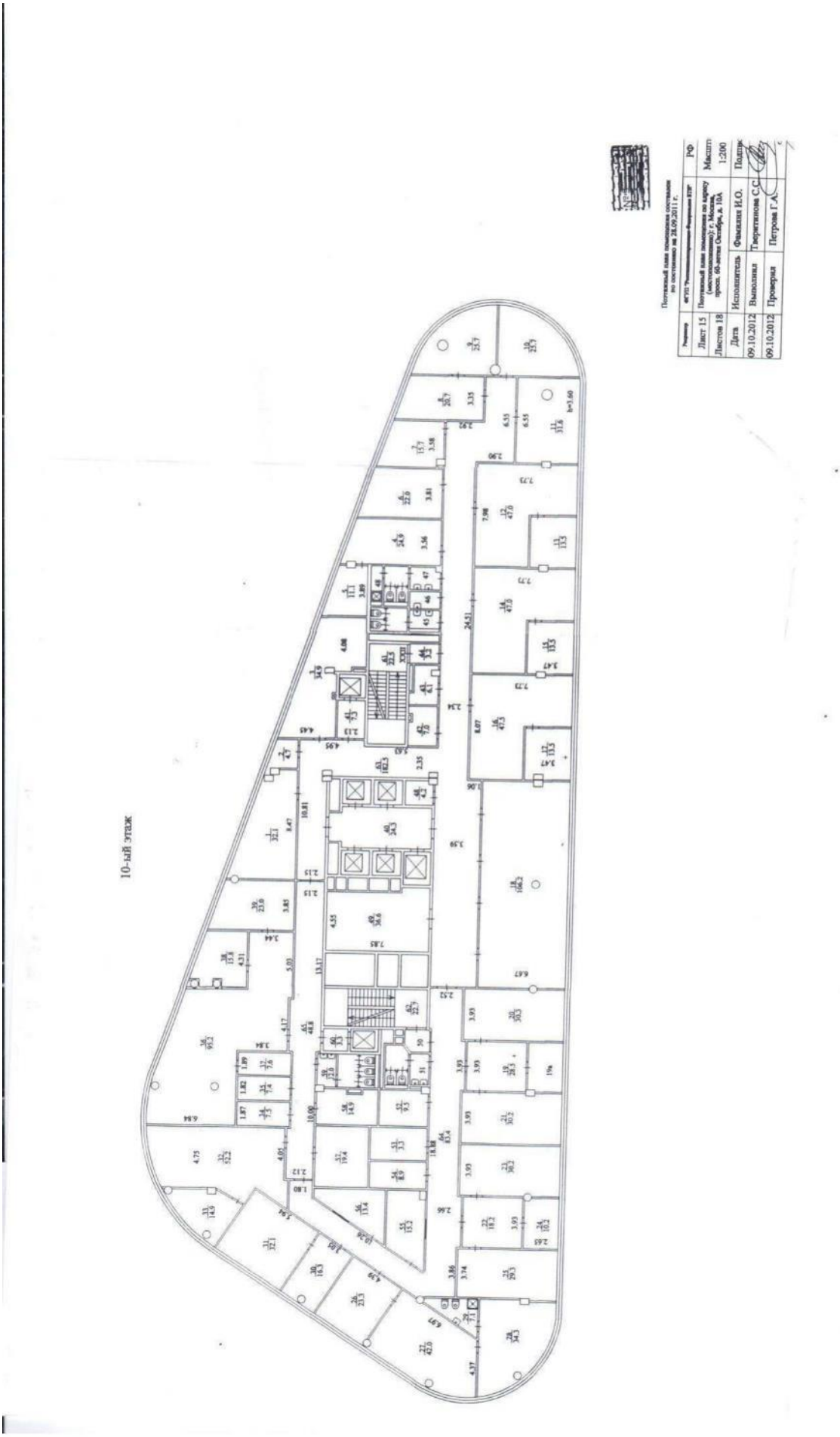
9-ый этаж

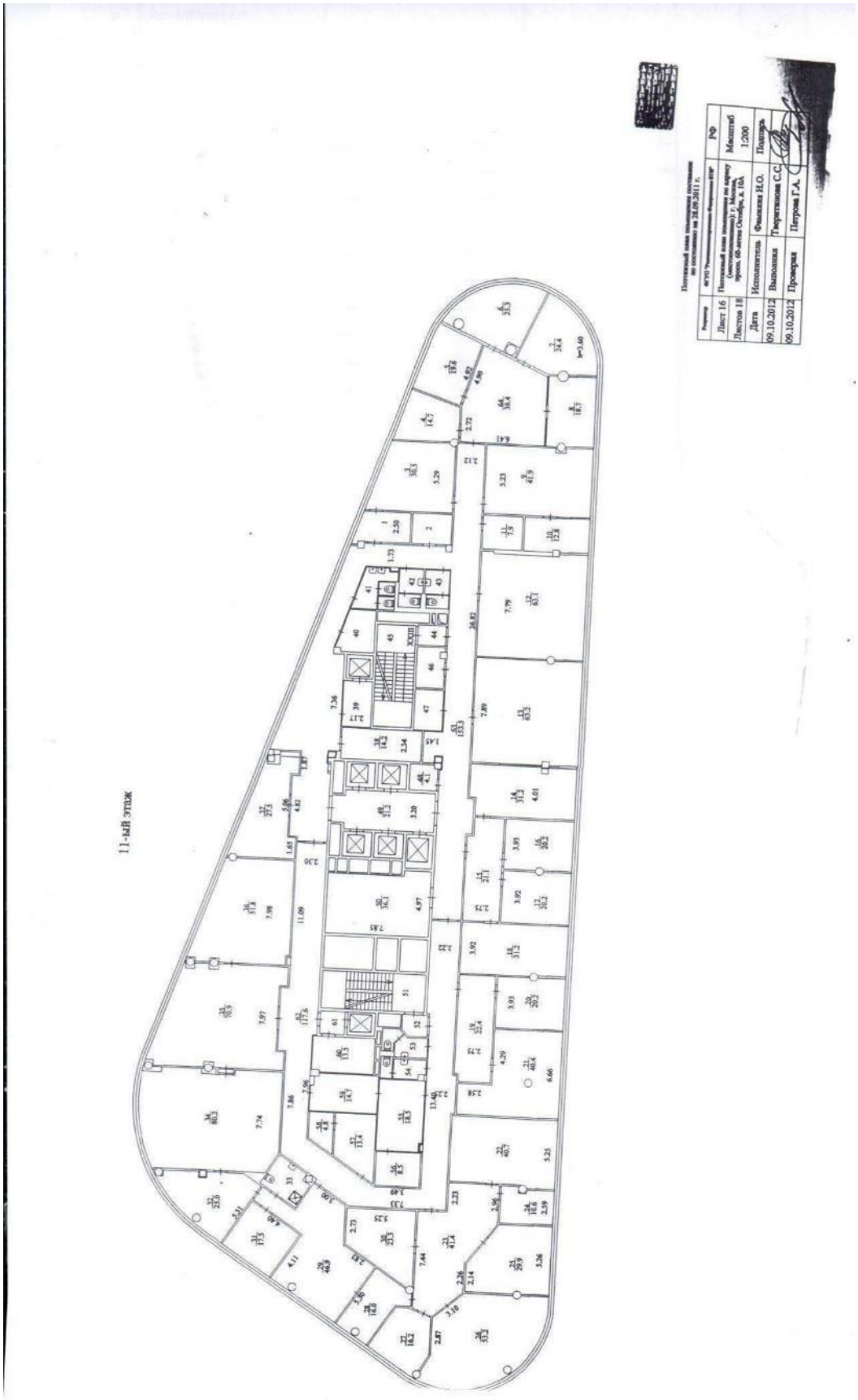


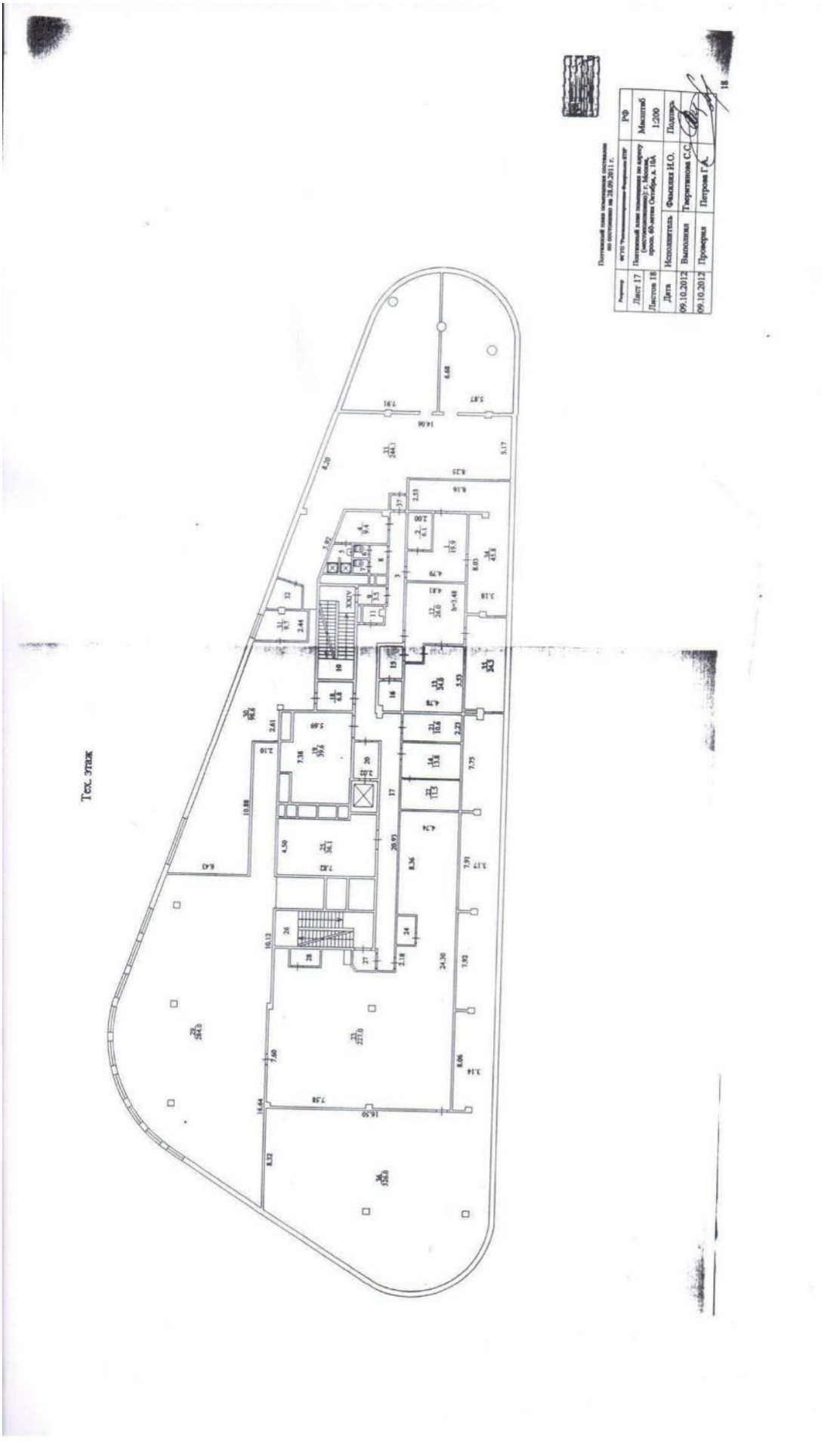
Поэтажный план помещения составлен
по состоянию на 28.09.2011 г.

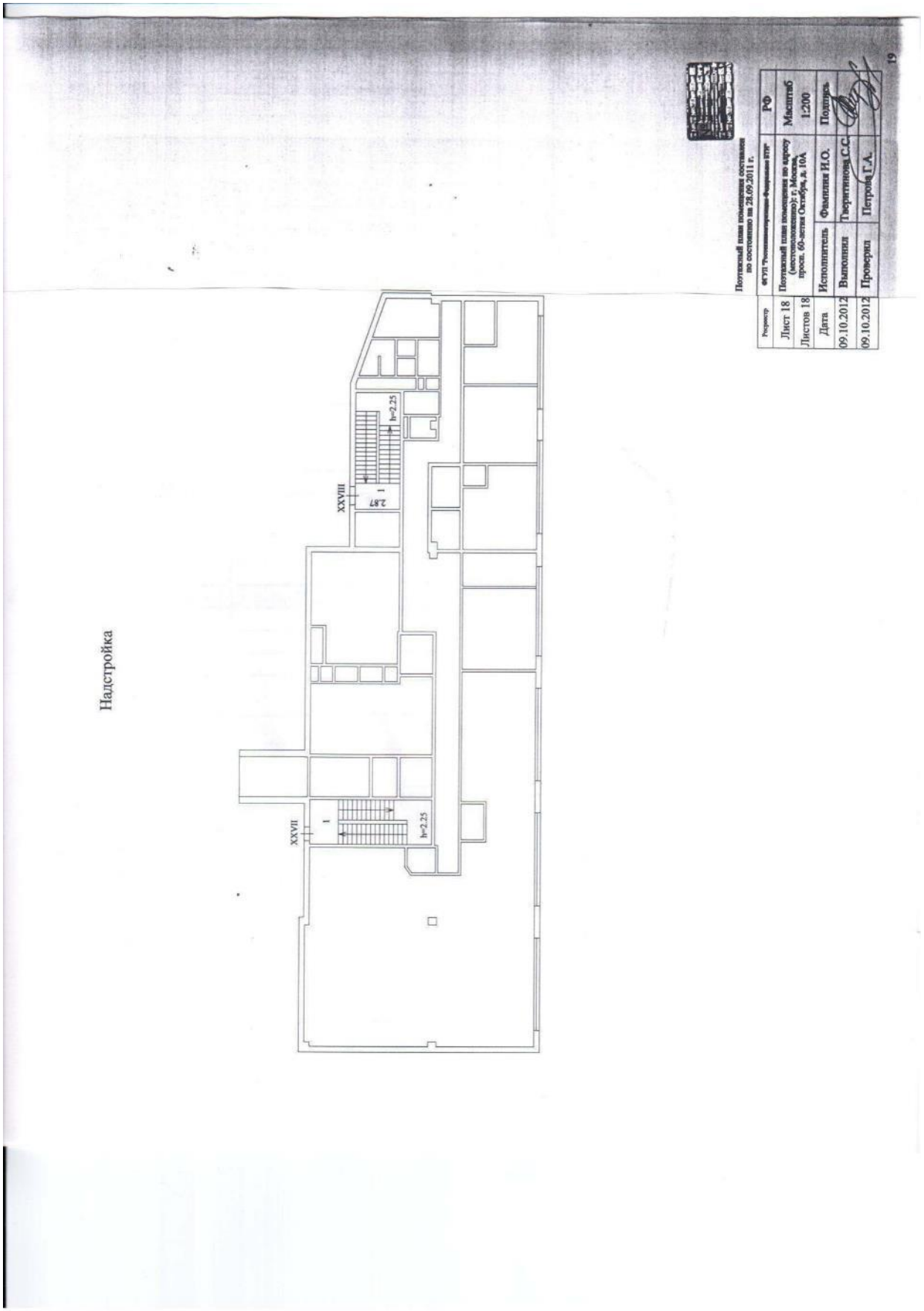
Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 14	Поэтажный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А		Масштаб 1:200
Листов 18			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
09.10.2012	Выполнил	Тверитинова С.С.	
09.10.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

15


10-ый этаж


11-ый этаж
Лист 16
Листов 18
Дата
09.10.2012
09.10.2012
Исполнитель
Выполнил
Проверил
Филиппов И.О.
Гнедочкина С.С.
Петрова Г.А.
№
Масштаб
1:200
Подпись


Тех. этаж


Надстройка
XXVIII
2,87
h=2,25
XXVII
1
h=2,25
Масштаб
1:200
Подпись
Фамилия И.О.
Исполнитель
Дата
Лист 18
Листов 18
09.10.2012
Выполнил
Творогников С.С.
09.10.2012
Проверил
Петров Г.А.

Экспликация к поэтажным планам помещения

Литера здания по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	3 подземный	I	1	гараж		2709,2	2709,2		2,78	
А	3 подземный	I	2	тамбур		2,6		2,6	2,78	
А	3 подземный	I	3	лестница		12,8		12,8	2,78	
А	3 подземный	I	4	тамбур		3,2		3,2	2,78	
А	3 подземный	I	5	лестница		12,5		12,5	2,78	
А	3 подземный	I	6	подсобное		6,6		6,6	2,78	
А	3 подземный	I	7	тамбур		3,8		3,8	2,78	
А	3 подземный	I	8	санузел		9,4		9,4	2,78	
А	3 подземный	I	9	лифтовой холл		13,4		13,4	2,78	
А	3 подземный	I	10	подсобное		5,2		5,2	2,78	
А	3 подземный	I	11	венткамера		26,3		26,3	2,78	
А	3 подземный	I	12	тамбур		2,8		2,8	2,78	
А	3 подземный	I	13	комната охраны		6,3	6,3		2,78	
А	3 подземный	I	14	пандус		152,8		152,8	2,78	

20

А	3 подземный	I	15	техническое		100,2		100,2	2,78	
А	3 подземный	I	16	техническое		28,0		28,0	2,78	
А	3 подземный	I	17	техническое		3,8		3,8	2,78	
А	3 подземный	I	18	тамбур		3,7		3,7	2,78	
А	3 подземный	I	19	лестница		12,7		12,7	2,78	
А	3 подземный	I	20	тамбур		2,2		2,2	2,78	
А	3 подземный	I	21	техническое		200,9		200,9	2,78	
А	3 подземный	I	22	техническое		39,9		39,9	2,78	
А	3 подземный	I	23	техническое		19,8		19,8	2,78	
А	3 подземный	I	24	техническое		8,2		8,2	2,78	
А	3 подземный	I	25	техническое		3,6		3,6	2,78	
					Итого по помещению I:	3389,9	2715,5	674,4		
					Итого по этажу 3 подземный:	3389,9	2715,5	674,4		
А	2 подземный	II	3	лестница		12,7		12,7	2,82	
А	2 подземный	II	6	лестница		12,1		12,1	2,82	
А	2 подземный	II	10	тамбур		3,5		3,5	2,82	
А	2 подземный	II	13	лифтовой холл		13,5		13,5	2,82	
А	2 подз	II	14	пандус		155,8		155,8	2,82	

21

	емный									
А	2 подземный	II	23	лестница		13,2		13,2	2,82	
А	2 подземный	II	24	тамбур		5,0		5,0	2,82	
А	2 подземный	II	26	пандус		126,9		126,9	2,82	
Итого по помещению II:						342,7		342,7		
Итого по этажу 2 подземный:						342,7		342,7		
А	1 подземный	III	1	гараж		1772,5	1772,5		3,32	
А	1 подземный	III	2	тамбур		2,6		2,6	3,32	
А	1 подземный	III	3	лестница		12,6		12,6	3,32	
А	1 подземный	III	4	подсобное		4,6		4,6	3,32	
А	1 подземный	III	5	техническое		220,1		220,1	3,32	
А	1 подземный	III	6	подсобное		6,2		6,2	3,32	
А	1 подземный	III	7	тамбур		4,5		4,5	3,32	
А	1 подземный	III	8	техническое		150,9		150,9	3,32	
А	1 подземный	III	9	тамбур		5,8		5,8	3,32	
А	1 подземный	III	10	техническое		23,2		23,2	3,32	
А	1 подземный	III	11	тамбур		2,5		2,5	3,32	
А	1 подземный	III	12	лестница		12,4		12,4	3,32	

22

А	1 подземный	III	13	тамбур		3,1		3,1	3,32	
А	1 подземный	III	14	тамбур		6,0		6,0	3,32	
А	1 подземный	III	15	тамбур		5,6		5,6	3,32	
А	1 подземный	III	16	тамбур		3,5		3,5	3,32	
А	1 подземный	III	17	тамбур		2,2		2,2	3,32	
А	1 подземный	III	18	санузел		7,0		7,0	3,32	
А	1 подземный	III	19	санузел		2,5		2,5	3,32	
А	1 подземный	III	20	лифтовой холл		13,2		13,2	3,32	
А	1 подземный	III	21	тамбур		2,7		2,7	3,32	
А	1 подземный	III	22	венткамера		26,2		26,2	3,32	
А	1 подземный	III	23	электрощитовая		3,0		3,0	3,32	
А	1 подземный	III	24	венткамера		17,8		17,8	3,32	
А	1 подземный	III	25	подсобное		82,9		82,9	3,32	
А	1 подземный	III	26	подсобное		76,9		76,9	3,32	
А	1 подземный	III	27	кабинет		32,2	32,2		3,32	
А	1 подземный	III	28	лифтовой холл		12,4	12,4		3,32	
А	1	III	29	кабинет		16,1	16,1		3,32	

23

	подземный									
А	1 подземный	III	30	кабинет		15,8	15,8		3,32	
А	1 подземный	III	31	техническое		12,5		12,5	3,32	
А	1 подземный	III	32	кабинет		11,0	11,0		3,32	
А	1 подземный	III	33	коридор		13,1		13,1	3,32	
А	1 подземный	III	34	подсобное		54,1		54,1	3,32	
А	1 подземный	III	35	гараж		443,5	443,5		3,32	
Итого по помещению III:						3081,2	2303,5	777,7		
Итого по этажу 1 подземный:						3081,2	2303,5	777,7		
А	1	IV	1	торговый зал		857,1	857,1		3,60	
А	1	IV	2	тамбур		6,9		6,9	3,60	
А	1	IV	3	тамбур		3,5		3,5	3,60	
А	1	IV	4	тамбур		3,5		3,5	3,60	
А	1	IV	5	лестничная клетка		11,2		11,2	3,60	
А	1	IV	6	тамбур		2,8		2,8	3,60	
А	1	IV	7	тамбур		5,8		5,8	3,60	
А	1	IV	8	вестибюль		28,8		28,8	3,60	
А	1	IV	9	санузел		1,7		1,7	3,60	
А	1	IV	10	санузел		1,5		1,5	3,60	
А	1	IV	11	санузел		1,6		1,6	3,60	
А	1	IV	12	санузел		1,4		1,4	3,60	
А	1	IV	13	подсобное		2,6		2,6	3,60	
А	1	IV	14	подсобное		36,7		36,7	3,60	
А	1	IV	14а	коридор		56,2		56,2	3,60	
А	1	IV	15	дебаркадер		46,6		46,6	3,60	
А	1	IV	16	дебаркадер		36,7		36,7	3,60	
А	1	IV	17	тамбур		3,1		3,1	3,60	
А	1	IV	18	подсобное		3,7		3,7	3,60	
А	1	IV	19	подсобное		8,3		8,3	3,60	
А	1	IV	20	подсобное		12,4		12,4	3,60	
А	1	IV	21	подсобное		10,3		10,3	3,60	
А	1	IV	22	тамбур		2,9		2,9	3,60	

А	1	IV	23	коридор		6,2		6,2	3,60	
А	1	IV	24	подсобное		11,3		11,3	3,60	
А	1	IV	26	офис		16,0	16,0		3,60	
А	1	IV	27	офис		18,9	18,9		3,60	
А	1	IV	28	коридор		15,8		15,8	3,60	
А	1	IV	29	лестничная клетка		13,5		13,5	3,60	
А	1	IV	30	коридор		14,1		14,1	3,60	
А	1	IV	31	санузел		1,6		1,6	3,60	
А	1	IV	32	санузел		1,6		1,6	3,60	
А	1	IV	33	санузел		1,6		1,6	3,60	
А	1	IV	34	санузел		1,6		1,6	3,60	
А	1	IV	35	лифт		2,1		2,1	3,60	
А	1	IV	36	лифт		2,1		2,1	3,60	
А	1	IV	37	лифт		1,7		1,7	3,60	
А	1	IV	38	подсобное		5,0		5,0	3,60	
А	1	IV	39	тамбур		2,9		2,9	3,60	
А	1	IV	40	лестничная клетка		12,1		12,1	3,60	
А	1	IV	45	офис		10,0	10,0		3,60	
А	1	IV	46	тамбур		14,3		14,3	3,60	
А	1	IV	47	вестибюль		169,5		169,5	3,60	
А	1	IV	48	венткамера		42,0		42,0	3,60	
А	1	IV	50	электрощитовая		20,9		20,9	3,60	
А	1	IV	51	электрощитовая		51,7		51,7	3,60	
А	1	IV	52	трансформаторная		17,2		17,2	3,60	
А	1	IV	53	трансформаторная		15,2		15,2	3,60	
А	1	IV	54	тамбур		2,1		2,1	3,60	
А	1	IV	55	лифтовой холл		29,0		29,0	3,60	
А	1	IV	56	лифт		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	57	лифт		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	58	лифт		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	59	лифт		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	60	лифт		2,4		2,4	3,60	
А	1	IV	61	лифт		2,0		2,0	3,60	
А	1	IV	62	тамбур		8,6		8,6	3,60	
А	1	IV	63	офис		11,4	11,4		3,60	
А	1	IV	66	лифтовой холл		3,4		3,4	3,60	
А	1	IV	67	лифт		1,5		1,5	3,60	
А	1	IV	68	санузел		5,7		5,7	3,60	
А	1	IV	69	лестничная клетка		22,6		22,6	3,60	
А	1	IV	75	лестничная клетка		9,2		9,2	3,60	
А	1	IV	76	лестничная клетка		12,5		12,5	3,60	
А	1	IV	102	лестничная клетка		12,6		12,6	3,60	
А	1	IV	115	шкаф		1,3		1,3	3,60	

25

1	IV	116	коридор		9,8		9,8	3,60	
1	IV	117	лестничная клетка		19,1		19,1	3,60	
				Итого по помещению IV:	1777,0	913,4	863,6		
				Итого по этажу 1:	1777,0	913,4	863,6		
Антресоль 1	XII	1	коридор		19,2		19,2	2,49	
Антресоль 1	XII	2	подсобное		60,6		60,6	2,49	
Антресоль 1	XII	3	офис		32,8	32,8		2,49	
Антресоль 1	XII	4	раздевалка		17,6		17,6	2,49	
Антресоль 1	XII	5	санузел		1,0		1,0	2,49	
Антресоль 1	XII	6	санузел		1,1		1,1	2,49	
Антресоль 1	XII	7	раздевалка		21,6		21,6	2,49	
Антресоль 1	XII	8	санузел		1,1		1,1	2,49	
Антресоль 1	XII	9	санузел		1,2		1,2	2,49	
Антресоль 1	XII	10	санузел		1,1		1,1	2,49	
Антресоль 1	XII	11	коридор		28,6		28,6	2,49	
Антресоль 1	XII	12	подсобное		4,0		4,0	2,49	
Антресоль 1	XII	13	офис		14,4	14,4		2,49	
Антресоль 1	XII	14	офис		20,0	20,0		2,49	
Антресоль 1	XII	15	подсобное		6,9		6,9	2,49	
Антресоль 1	XII	16	коридор		9,6		9,6	2,49	
Антресоль 1	XII	17	лестничная клетка		13,5		13,5	2,49	
Антресоль 1	XII	18	лестничная клетка		19,1		19,1	2,49	
Антресоль 1	XII	19	коридор		6,7		6,7	2,49	
Антресоль	XII	20	коридор		6,2		6,2	2,49	

26

	ь 1									
А	Антресоль 1	XII	21	венткамера		3,0		3,0	2,49	
А	Антресоль 1	XII	22	венткамера		153,9		153,9	2,49	
А	Антресоль 1	XII	23	техническое		144,8		144,8	2,49	
А	Антресоль 1	XII	24	лестничная клетка		8,4		8,4	2,49	
А	Антресоль 1	XII	25	кабинет		23,1	23,1		2,49	
А	Антресоль 1	XII	26	коридор		30,5		30,5	2,49	
А	Антресоль 1	XII	27	техническое		13,4		13,4	2,49	
А	Антресоль 1	XII	28	кабинет		32,8	32,8		2,49	
А	Антресоль 1	XII	29	техническое		12,9		12,9	2,49	
А	Антресоль 1	XII	30	кабинет		32,4	32,4		2,49	
А	Антресоль 1	XII	31	кабинет		28,2	28,2		2,49	
А	Антресоль 1	XII	32	кабинет		37,9	37,9		2,49	
А	Антресоль 1	XII	33	техническое		17,9		17,9	2,49	
А	Антресоль 1	XII	34	техническое		21,4		21,4	2,49	
А	Антресоль 1	XII	35	санузел		2,7		2,7	2,49	
А	Антресоль 1	XII	36	коридор		12,7		12,7	2,49	
А	Антресоль 1	XII	37	техническое		3,4		3,4	2,49	
А	Антресоль 1	XII	38	лестничная клетка		11,3		11,3	2,49	
А	Антресоль 1	XII	39	подсобное		12,8		12,8	2,49	
А	Антресоль 1	XII	40	лестничная клетка		17,3		17,3	2,49	
А	Антресоль 1	XII	41	лестничная клетка		23,7		23,7	2,49	

27

				Итого по помещению XII:		930,8	221,6	709,2		
				Итого по этажу Антресоль 1:		930,8	221,6	709,2		
А	2	XIII	1	подсобное		5,8		5,8	3,60	
А	2	XIII	2	зал		100,8	100,8		3,60	
А	2	XIII	3	кабинет		8,9	8,9		3,60	
А	2	XIII	4	тамбур		19,8		19,8	3,60	
А	2	XIII	5	техническое		4,5		4,5	3,60	
А	2	XIII	6	санузел		8,4		8,4	3,60	
А	2	XIII	7	сауна		5,2		5,2	3,60	
А	2	XIII	8	раздевалка		13,2		13,2	3,60	
А	2	XIII	9	санузел		1,4		1,4	3,60	
А	2	XIII	10	санузел		1,0		1,0	3,60	
А	2	XIII	11	санузел		1,0		1,0	3,60	
А	2	XIII	12	санузел		1,4		1,4	3,60	
А	2	XIII	13	раздевалка		15,3		15,3	3,60	
А	2	XIII	14	санузел		8,4		8,4	3,60	
А	2	XIII	15	сауна		5,2		5,2	3,60	
А	2	XIII	16	санузел		2,8		2,8	3,60	
А	2	XIII	17	санузел		4,2		4,2	3,60	
А	2	XIII	18	подсобное		8,4		8,4	3,60	
А	2	XIII	19	зал		77,5	77,5		3,60	
А	2	XIII	20	коридор		95,0		95,0	3,60	
А	2	XIII	21	холл		68,2		68,2	3,60	
А	2	XIII	22	санузел		1,2		1,2	3,60	
А	2	XIII	23	санузел		3,7		3,7	3,60	
А	2	XIII	24	раздевалка		13,1		13,1	3,60	
А	2	XIII	25	санузел		4,3		4,3	3,60	
А	2	XIII	26	санузел		1,2		1,2	3,60	
А	2	XIII	27	санузел		1,2		1,2	3,60	
А	2	XIII	28	санузел		5,5		5,5	3,60	
А	2	XIII	29	раздевалка		22,6		22,6	3,60	
А	2	XIII	30	кабинет		24,7	24,7		3,60	
А	2	XIII	31	лестничная клетка		13,2		13,2	3,60	
А	2	XIII	32	зал		405,1	405,1		3,60	
А	2	XIII	33	лестничная клетка		11,2		11,2	3,60	
А	2	XIII	34	кухня		144,8		144,8	3,60	
А	2	XIII	35	лестничная клетка		13,5		13,5	3,60	
А	2	XIII	36	коридор		35,5		35,5	3,60	
А	2	XIII	37	санузел		1,4		1,4	3,60	
А	2	XIII	38	лифтовой холл		3,3		3,3	3,60	
А	2	XIII	39	тамбур		3,3		3,3	3,60	
А	2	XIII	40	санузел		2,1		2,1	3,60	
А	2	XIII	41	санузел		1,8		1,8	3,60	

28

А	2	XIII	42	санузел		2,7		2,7	3,60	
А	2	XIII	43	санузел		2,8		2,8	3,60	
А	2	XIII	44	коридор		57,1		57,1	3,60	
А	2	XIII	45	кабинет		16,0	16,0		3,60	
А	2	XIII	46	кабинет		7,3	7,3		3,60	
А	2	XIII	47	кабинет		7,4	7,4		3,60	
А	2	XIII	48	кабинет		15,2	15,2		3,60	
А	2	XIII	49	кабинет		19,0	19,0		3,60	
А	2	XIII	50	кабинет		19,0	19,0		3,60	
А	2	XIII	51	кабинет		23,3	23,3		3,60	
А	2	XIII	52	кабинет		24,8	24,8		3,60	
А	2	XIII	53	лифтовой холл		21,1		21,1	3,60	
А	2	XIII	54	кабинет		11,8	11,8		3,60	
А	2	XIII	55	кабинет		15,9	15,9		3,60	
А	2	XIII	56	кабинет		14,2	14,2		3,60	
А	2	XIII	57	кабинет		9,9	9,9		3,60	
А	2	XIII	58	кабинет		11,4	11,4		3,60	
А	2	XIII	59	коридор		19,4		19,4	3,60	
А	2	XIII	60	кабинет		74,4	74,4		3,60	
А	2	XIII	61	кабинет		53,0	53,0		3,60	
А	2	XIII	62	кабинет		12,9	12,9		3,60	
А	2	XIII	63	кабинет		20,0	20,0		3,60	
А	2	XIII	64	лифтовой холл		4,2		4,2	3,60	
А	2	XIII	65	подсобное		15,2		15,2	3,60	
А	2	XIII	66	подсобное		9,3		9,3	3,60	
А	2	XIII	67	электрощитовая		1,5		1,5	3,60	
А	2	XIII	68	электрощитовая		1,2		1,2	3,60	
А	2	XIII	69	электрощитовая		4,5		4,5	3,60	
А	2	XIII	70	подсобное		2,8		2,8	3,60	
А	2	XIII	71	коридор		49,0		49,0	3,60	
А	2	XIII	72	кабинет		16,2	16,2		3,60	
А	2	XIII	73	кабинет		15,8	15,8		3,60	
А	2	XIII	74	кабинет		17,0	17,0		3,60	
А	2	XIII	75	кабинет		32,8	32,8		3,60	
А	2	XIII	76	тамбур		2,8		2,8	3,60	
А	2	XIII	77	подсобное		6,4		6,4	3,60	
А	2	XIII	78	подсобное		10,3		10,3	3,60	
А	2	XIII	79	подсобное		8,9		8,9	3,60	
А	2	XIII	80	санузел		7,0		7,0	3,60	
А	2	XIII	81	санузел		5,9		5,9	3,60	
А	2	XIII	82	санузел		6,8		6,8	3,60	
А	2	XIII	83	санузел		5,4		5,4	3,60	
А	2	XIII	84	кабинет		19,1	19,1		3,60	

29

А	2	XIII	85	кабинет		14,6	14,6		3,60	
А	2	XIII	86	кабинет		14,4	14,4		3,60	
А	2	XIII	87	кабинет		29,5	29,5		3,60	
А	2	XIII	88	кабинет		19,5	19,5		3,60	
А	2	XIII	89	кабинет		19,2	19,2		3,60	
А	2	XIII	90	кабинет		94,7	94,7		3,60	
А	2	XIII	91	кабинет		55,6	55,6		3,60	
А	2	XIII	92	кабинет		16,4	16,4		3,60	
А	2	XIII	93	кабинет		15,5	15,5		3,60	
А	2	XIII	94	кабинет		59,4	59,4		3,60	
А	2	XIII	95	кабинет		17,2	17,2		3,60	
А	2	XIII	96	бассейн		271,3	271,3		3,60	
А	2	XIII	97	кабинет		10,6	10,6		3,60	
А	2	XIII	98	лестничная клетка		22,1		22,1	3,60	
А	2	XIII	99	венткамера		36,6		36,6	3,60	
А	2	XIII	100	лестничная клетка		18,5		18,5	3,60	
А	2	XIII	101	кабинет		10,7	10,7		3,60	
А	2	XIII	102	кабинет		10,7	10,7		3,60	
А	2	XIII	103	лестничная клетка		22,9		22,9	3,60	
Итого по помещению XIII:						2629,2	1732,7	896,5		
Итого по этажу 2:						2629,2	1732,7	896,5		
А	Антресоль 2	XIV	1	подсобное		37,4		37,4	2,50	
А	Антресоль 2	XIV	2	лестничная клетка		7,0		7,0	2,50	
Итого по помещению XIV:						44,4		44,4		
Итого по этажу Антресоль 2:						44,4		44,4		
А	3	XV	20	лестница		13,2		13,2	3,60	
А	3	XV	21	коридор		5,7		5,7	3,60	
А	3	XV	34	лестничная клетка		22,6		22,6	3,60	
А	3	XV	53	лифтовой холл		22,9		22,9	3,60	
А	3	XV	58	лестничная клетка		22,2		22,2	3,60	
Итого по помещению XV:						86,6		86,6		
Итого по этажу 3:						86,6		86,6		
А	4	XVI	29	лифтовой холл		23,1		23,1	3,60	
А	4	XVI	56	лестничная клетка		22,4		22,4	3,60	
А	4	XVI	57	лестничная клетка		22,2		22,2	3,60	
Итого по помещению XVI:						67,7		67,7		
Итого по этажу 4:						67,7		67,7		
А	5	XVII	43	лестничная клетка		22,4		22,4	3,60	
А	5	XVII	61	лифтовой холл		23,0		23,0	3,60	
А	5	XVII	81	лестничная клетка		22,1		22,1	3,60	
Итого по помещению XVII:						67,5		67,5		

30

				Итого по этажу 5:		67,5		67,5		
А	6	XVIII	21	лестничная клетка		22,5		22,5	3,60	
А	6	XVIII	24	лифтовой холл		23,0		23,0	3,60	
А	6	XVIII	38	лестничная клетка		22,2		22,2	3,60	
				Итого по помещению XVIII:		67,7		67,7		
				Итого по этажу 6:		67,7		67,7		
А	7	XIX	15	лестничная клетка		22,5		22,5	3,60	
А	7	XIX	23	лифтовой холл		23,2		23,2	3,60	
А	7	XIX	36	лестничная клетка		22,0		22,0	3,60	
				Итого по помещению XIX:		67,7		67,7		
				Итого по этажу 7:		67,7		67,7		
А	8	XX	5	лифтовой холл		23,4		23,4	3,60	
А	8	XX	7	лестничная клетка		22,5		22,5	3,60	
А	8	XX	25	лестничная клетка		22,2		22,2	3,60	
				Итого по помещению XX:		68,1		68,1		
				Итого по этажу 8:		68,1		68,1		
А	9	XXI	23	лестничная клетка		22,6		22,6	3,60	
А	9	XXI	25	лифтовой холл		23,2		23,2	3,60	
А	9	XXI	32	лестничная клетка		22,2		22,2	3,60	
				Итого по помещению XXI:		68,0		68,0		
				Итого по этажу 9:		68,0		68,0		
А	10	XXII	1	кабинет		32,1	32,1		3,60	
А	10	XXII	2	подсобное		4,7		4,7	3,60	
А	10	XXII	3	кабинет		34,9	34,9		3,60	
А	10	XXII	4	кабинет		24,9	24,9		3,60	
А	10	XXII	5	кабинет		11,1	11,1		3,60	
А	10	XXII	6	кабинет		22,0	22,0		3,60	
А	10	XXII	7	кабинет		15,7	15,7		3,60	
А	10	XXII	8	кабинет		20,7	20,7		3,60	
А	10	XXII	9	кабинет		25,7	25,7		3,60	
А	10	XXII	10	кабинет		25,7	25,7		3,60	
А	10	XXII	11	кабинет		31,6	31,6		3,60	
А	10	XXII	12	кабинет		47,0	47,0		3,60	
А	10	XXII	13	кабинет		13,5	13,5		3,60	
А	10	XXII	14	кабинет		47,0	47,0		3,60	
А	10	XXII	15	кабинет		13,5	13,5		3,60	
А	10	XXII	16	кабинет		47,5	47,5		3,60	
А	10	XXII	17	кабинет		13,5	13,5		3,60	
А	10	XXII	18	зал		106,2	106,2		3,60	
А	10	XXII	19	кабинет		18,2	18,2		3,60	
А	10	XXII	19а	кабинет		10,3	10,3		3,60	
А	10	XXII	20	кабинет		30,3	30,3		3,60	
А	10	XXII	21	кабинет		30,2	30,2		3,60	

31

А	10	XXII	22	кабинет		18,2	18,2		3,60	
А	10	XXII	23	кабинет		30,2	30,2		3,60	
А	10	XXII	24	кабинет		10,2	10,2		3,60	
А	10	XXII	25	кабинет		29,3	29,3		3,60	
А	10	XXII	26	кабинет		23,3	23,3		3,60	
А	10	XXII	27	кабинет		42,0	42,0		3,60	
А	10	XXII	28	кабинет		34,3	34,3		3,60	
А	10	XXII	29	санузел		7,1		7,1	3,60	
А	10	XXII	30	кабинет		16,3	16,3		3,60	
А	10	XXII	31	кабинет		32,1	32,1		3,60	
А	10	XXII	32	кабинет		52,2	52,2		3,60	
А	10	XXII	33	кабинет		14,9	14,9		3,60	
А	10	XXII	34	подсобное		7,5		7,5	3,60	
А	10	XXII	35	подсобное		7,4		7,4	3,60	
А	10	XXII	36	кабинет		95,2	95,2		3,60	
А	10	XXII	37	подсобное		7,6		7,6	3,60	
А	10	XXII	38	кабинет		15,8	15,8		3,60	
А	10	XXII	39	кабинет		23,0	23,0		3,60	
А	10	XXII	40	лифтовой холл		24,3		24,3	3,60	
А	10	XXII	41	лифтовой холл		7,3		7,3	3,60	
А	10	XXII	42	подсобное		7,0		7,0	3,60	
А	10	XXII	43	электрощитовая		6,1		6,1	3,60	
А	10	XXII	44	тамбур		3,2		3,2	3,60	
А	10	XXII	45	санузел		8,9		8,9	3,60	
А	10	XXII	46	подсобное		2,8		2,8	3,60	
А	10	XXII	47	санузел		9,4		9,4	3,60	
А	10	XXII	47а	санузел		2,5		2,5	0,00	
А	10	XXII	48	подсобное		4,2		4,2	3,60	
А	10	XXII	49	венткамера		36,6		36,6	3,60	
А	10	XXII	50	тамбур		3,0		3,0	3,60	
А	10	XXII	51	санузел		9,8		9,8	3,60	
А	10	XXII	52	подсобное		9,5		9,5	3,60	
А	10	XXII	53	подсобное		3,3		3,3	3,60	
А	10	XXII	54	подсобное		8,9		8,9	3,60	
А	10	XXII	55	кабинет		15,2	15,2		3,60	
А	10	XXII	56	кабинет		13,4	13,4		3,60	
А	10	XXII	57	подсобное		19,4		19,4	3,60	
А	10	XXII	58	подсобное		14,9		14,9	3,60	
А	10	XXII	59	санузел		12,0		12,0	3,60	
А	10	XXII	60	лифтовой холл		3,3		3,3	3,60	
А	10	XXII	61	лестничная клетка		22,5		22,5	3,60	
А	10	XXII	62	лестничная клетка		22,7		22,7	3,60	
А	10	XXII	63	коридор		182,5		182,5	3,60	

32

А	10	XXII	64	коридор		83,4		83,4	3,60	
А	10	XXII	65	коридор		48,8		48,8	3,60	
Итого по помещению XXII:						1677,8	1087,2	590,6		
Итого по этажу 10:						1677,8	1087,2	590,6		
А	11	XXIII	1	кабинет		9,5	9,5		3,60	
А	11	XXIII	2	кабинет		7,1	7,1		3,60	
А	11	XXIII	3	кабинет		30,5	30,5		3,60	
А	11	XXIII	4	кабинет		14,7	14,7		3,60	
А	11	XXIII	5	кабинет		19,6	19,6		3,60	
А	11	XXIII	6	кабинет		25,3	25,3		3,60	
А	11	XXIII	7	кабинет		24,4	24,4		3,60	
А	11	XXIII	8	кабинет		18,7	18,7		3,60	
А	11	XXIII	9	кабинет		41,9	41,9		3,60	
А	11	XXIII	10	кабинет		12,8	12,8		3,60	
А	11	XXIII	11	кабинет		7,9	7,9		3,60	
А	11	XXIII	12	кабинет		63,1	63,1		3,60	
А	11	XXIII	13	кабинет		63,2	63,2		3,60	
А	11	XXIII	14	кабинет		31,2	31,2		3,60	
А	11	XXIII	15	кабинет		21,1	21,1		3,60	
А	11	XXIII	16	кабинет		20,2	20,2		3,60	
А	11	XXIII	17	кабинет		20,2	20,2		3,60	
А	11	XXIII	18	кабинет		31,2	31,2		3,60	
А	11	XXIII	19	кабинет		22,4	22,4		3,60	
А	11	XXIII	20	кабинет		20,2	20,2		3,60	
А	11	XXIII	21	кабинет		40,4	40,4		3,60	
А	11	XXIII	22	кабинет		40,7	40,7		3,60	
А	11	XXIII	23	кабинет		41,4	41,4		3,60	
А	11	XXIII	24	кабинет		10,6	10,6		3,60	
А	11	XXIII	25	кабинет		29,9	29,9		3,60	
А	11	XXIII	26	кабинет		53,2	53,2		3,60	
А	11	XXIII	27	кабинет		16,2	16,2		3,60	
А	11	XXIII	28	кабинет		16,0	16,0		3,60	
А	11	XXIII	29	кабинет		46,9	46,9		3,60	
А	11	XXIII	30	кабинет		23,3	23,3		3,60	
А	11	XXIII	31	кабинет		17,5	17,5		3,60	
А	11	XXIII	32	санузел		25,0		25,0	3,60	
А	11	XXIII	33	кабинет		8,3	8,3		3,60	
А	11	XXIII	34	кабинет		80,2	80,2		3,60	
А	11	XXIII	35	кабинет		70,9	70,9		3,60	
А	11	XXIII	36	кабинет		51,8	51,8		3,60	
А	11	XXIII	37	кабинет		27,5	27,5		3,60	
А	11	XXIII	38	подсобное		14,2		14,2	3,60	
А	11	XXIII	39	лифтовой холл		7,5		7,5	3,60	

33

А	11	XXIII	40	техническое		8,0		8,0	3,60	
А	11	XXIII	41	санузел		9,1		9,1	3,60	
А	11	XXIII	42	санузел		5,0		5,0	3,60	
А	11	XXIII	43	санузел		5,0		5,0	3,60	
А	11	XXIII	44	тамбур		3,2		3,2	3,60	
А	11	XXIII	45	лестничная клетка		22,3		22,3	3,60	
А	11	XXIII	46	электрощитовая		6,4		6,4	3,60	
А	11	XXIII	47	техническое		6,6		6,6	3,60	
А	11	XXIII	48	подсобное		4,1		4,1	3,60	
А	11	XXIII	49	лифтовой холл		21,2		21,2	3,60	
А	11	XXIII	50	венткамера		36,1		36,1	3,60	
А	11	XXIII	51	лестничная клетка		22,6		22,6	3,60	
А	11	XXIII	52	тамбур		3,0		3,0	3,60	
А	11	XXIII	53	санузел		5,7		5,7	3,60	
А	11	XXIII	54	санузел		5,0		5,0	3,60	
А	11	XXIII	55	подсобное		18,5		18,5	3,60	
А	11	XXIII	56	подсобное		8,5		8,5	3,60	
А	11	XXIII	57	подсобное		13,4		13,4	3,60	
А	11	XXIII	58	подсобное		4,8		4,8	3,60	
А	11	XXIII	59	подсобное		14,7		14,7	3,60	
А	11	XXIII	60	подсобное		13,5		13,5	3,60	
А	11	XXIII	61	лифтовой холл		3,3		3,3	3,60	
А	11	XXIII	62	коридор		117,6		117,6	3,60	
А	11	XXIII	63	коридор		153,5		153,5	3,60	
А	11	XXIII	64	кабинет		38,4	38,4		3,60	
Итого по помещению XXIII:						1676,2	1118,4	557,8		
Итого по этажу 11:						1676,2	1118,4	557,8		
А	Тех.этаж	XXIV	1	комната отдыха		19,9	19,9		3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	2	гардеробная		6,1		6,1	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	3	коридор		14,0		14,0	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	4	подсобное		9,4		9,4	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	5	санузел		4,4		4,4	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	6	санузел		1,3		1,3	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	7	санузел		1,3		1,3	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	8	коридор		3,4		3,4	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	9	тамбур		3,5		3,5	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	10	лестничная клетка		22,1		22,1	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	11	электрощитовая		3,2		3,2	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	12	комната охраны		26,0	26,0		3,48	

34

А	Тех.этаж	XXIV	13	подсобное		24,0		24,0	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	14	диспетчерская		13,8	13,8		3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	15	подсобное		5,0		5,0	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	16	подсобное		4,7		4,7	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	17	коридор		47,4		47,4	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	18	техническое		6,8		6,8	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	19	венткамера		39,6		39,6	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	20	лифтовой холл		5,9		5,9	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	21	подсобное		10,6		10,6	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	22	диспетчерская		11,5	11,5		3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	23	венткамера		227,0		227,0	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	24	венткамера		3,5		3,5	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	25	венткамера		36,1		36,1	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	26	лестничная клетка		22,4		22,4	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	27	тамбур		2,9		2,9	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	28	венткамера		3,0		3,0	3,48	
А	Тех.этаж	XXIV	29	техническое		284,0		284,0	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	30	техническое		98,6		98,6	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	31	техническое		9,7		9,7	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	32	техническое		5,3		5,3	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	33	техническое		244,1		244,1	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	34	техническое		45,8		45,8	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	35	техническое		24,3		24,3	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	36	техническое		326,0		326,0	2,00	
А	Тех.этаж	XXIV	37	тамбур		1,8		1,8	2,00	
Итого по помещению XXIV:						1618,4	71,2	1547,2		
Итого по этажу Тех.этаж:						1618,4	71,2	1547,2		
А	Надстройка	XXVII	1	лестничная клетка		22,6		22,6	2,25	
Итого по помещению XXVII:						22,6		22,6		
А	Надстройка	XXVIII	1	лестничная клетка		22,1		22,1	2,25	
Итого по помещению XXVIII:						22,1		22,1		
Итого по этажу Надстройка:						44,7		44,7		
Всего по помещениям:						17705,6	10163,5	7542,1		

35

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

Действительна в течение 1 года к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 2631/26 Литер -
по состоянию на 16.11.2020 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	02803127

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации		город Москва			
Административный округ		Юго-Западный административный округ			
Муниципальный округ, поселение		Академический			
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)		проспект 60-летия Октября			
дом	10А	корпус	-	строение	-
Иное описание местоположения					
Назначение		нежилое			
Функциональное назначение		нежилое (по данным архивных материалов БТИ)			
Общая площадь всего, м2		35134,3	Количество квартир		0
Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)		0,0	Материал стен		монолитные (ж-б)
кроме того площади, м2 в т.ч.		0,0	Год постройки		2009
лестничных клеток		0,0	Количество этажей		
технического подполья технического этажа		0,0	Этажность (без учета подземных этажей)		11, кроме того антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
вентиляционных камер		0,0	Подземных этажей		3
других помещений		0,0	Инвентаризационная стоимость (руб.)		-
Площадь застройки, м2		3031,2	Объект культурного наследия		нет данных
Жилая площадь жилых помещений, м2		0,0	Нежилая площадь, м2		35134,3
			в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2		0,0

02 50 20 0014809

Описание объекта права: помещения Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	17705.6	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	17705.6
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

Заместитель начальнике Первого территориального управления М. Алешин

Начальник Первого территориального управления Куш А. В.

Исполнитель Алёхина Е. А.

М.П. 16.12.2020 г.

Первое территориальное Управление №7

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ подтверждает

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Разрешение на возведение не предъявлено
строен. пристр. № XII-3 - XII г (ант. 1)
ГБУ МосгорБТИ
«16» 12 20 20 г.
Исполнитель
Проверил

Руководитель группы по инвентаризации строения и сооружений 1-го территориального отдела Перова Т.В. Попова

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

ф.25

Помещение № I Тип: Нежилое

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1,7,7а,13,13а,19-22,24,25)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
подз.эт. 3	1	гараж	2714.2	2714.2					278	гараж. 16.11.2020 г.
	2	тамбур	2.6		2.6					гараж. 16.11.2020 г.
	3	лестница	12.8		12.8					гараж. 16.11.2020 г.
	4	тамбур	3.2		3.2					гараж. 16.11.2020 г.
	5	лестница	12.5		12.5					гараж. 16.11.2020 г.
	6	помещение подсобное	6.6		6.6					гараж. 16.11.2020 г.
	7	холл лифтовой	2.2		2.2					гараж. 16.11.2020 г.
	7а	тамбур	3.6		3.6					гараж. 16.11.2020 г.
	8	санузел	9.4		9.4					гараж. 16.11.2020 г.
	9	холл лифтовой	13.4		13.4					гараж. 16.11.2020 г.
	10	помещение подсобное	5.2		5.2					гараж. 16.11.2020 г.
	11	венткамера	26.3		26.3					гараж. 16.11.2020 г.
	12	тамбур	2.8		2.8					гараж. 16.11.2020 г.
	13	комната охраны	4.9	4.9						гараж. 16.11.2020 г.
	13а	тамбур	1.1		1.1					гараж. 16.11.2020 г.
	14	пандус	152.8		152.8					гараж. 16.11.2020 г.
	15	прочее	100.2	100.2						гараж. 16.11.2020 г.
	16	прочее	28.0	28.0						гараж. 16.11.2020 г.
	17	помещение техническое	3.8		3.8					гараж. 16.11.2020 г.
	18	тамбур	3.7		3.7					гараж. 16.11.2020 г.
	19	лестница	12.7		12.7					гараж. 16.11.2020 г.
	20	помещение подсобное	17.4		17.4					гараж. 16.11.2020 г.
	21	помещение подсобное	200.9		200.9					гараж. 16.11.2020 г.

02 50 20 0014808

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	22	помещение подсобное	39.9		39.9					гараж. 16.11.2020 г.
	24	помещение подсобное	8.2		8.2					гараж. 16.11.2020 г.
	25	помещение подсобное	3.6		3.6					гараж. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			3392.0	2847.3	544.7					
Нежилые помещения всего			3392.0	2847.3	544.7					
в т.ч. Гаражи			3392.0	2847.3	544.7					

Помещение № II Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.26)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
подз.эт. 2	3	лестница	12.7		12.7				282	гараж. 16.11.2020 г.
	6	лестница	12.1		12.1					гараж. 16.11.2020 г.
	10	тамбур	3.5		3.5					гараж. 16.11.2020 г.
	13	холл лифтовой	13.5		13.5					гараж. 16.11.2020 г.
	17	пандус	155.8		155.8					гараж. 16.11.2020 г.
	23	лестница	13.2		13.2					гараж. 16.11.2020 г.
	24	тамбур	5.0		5.0					гараж. 16.11.2020 г.
	26	пандус	126.9		126.9					гараж. 16.11.2020 г.
Итого			342.7		342.7					
Нежилые помещения всего			342.7		342.7					
в т.ч. Гаражи			342.7		342.7					

Помещение № III Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1,1а,1б,1в,3,5,8,14,27,27а,28-30,32-34)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
подз.эт. 1	1	гараж	1772.3	1772.3					332	гараж. 16.11.2020 г.
	1а	лестница	7.1		7.1					гараж. 16.11.2020 г.
	1б	холл лифтовой	3.4		3.4					гараж. 16.11.2020 г.
	1в	лифт	1.5		1.5					гараж. 16.11.2020 г.
	2	тамбур	2.6		2.6					гараж. 16.11.2020 г.
	3	лестница	12.6		12.6					гараж. 16.11.2020 г.
	4	помещение подсобное	4.6		4.6					гараж. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	5	насосная	220.1	220.1						прочая 16.11.2020 г.
	6	помещение подсобное	6.2		6.2					гараж. 16.11.2020 г.
	7	тамбур	4.5		4.5					гараж. 16.11.2020 г.
	8	пункт тепловой	150.9	150.9						прочая 16.11.2020 г.
	9	тамбур	5.8		5.8					гараж. 16.11.2020 г.
	10	прочее	23.2	23.2						гараж. 16.11.2020 г.
	11	тамбур	2.5		2.5					гараж. 16.11.2020 г.
	12	лестница	12.4		12.4					гараж. 16.11.2020 г.
	13	тамбур	3.1		3.1					гараж. 16.11.2020 г.
	14	холл лифтовой	6.0		6.0					гараж. 16.11.2020 г.
	15	тамбур	5.6		5.6					гараж. 16.11.2020 г.
	16	тамбур	3.5		3.5					гараж. 16.11.2020 г.
	17	тамбур	2.2		2.2					гараж. 16.11.2020 г.
	18	уборная	7.0		7.0					гараж. 16.11.2020 г.
	19	душевая	2.5		2.5					гараж. 16.11.2020 г.
	20	холл лифтовой	13.2		13.2					гараж. 16.11.2020 г.
	21	тамбур	2.7		2.7					гараж. 16.11.2020 г.
	22	венткамера	26.2	26.2						прочая 16.11.2020 г.
	23	электрощитовая	3.0	3.0						прочая 16.11.2020 г.
	24	венткамера	17.8	17.8						прочая 16.11.2020 г.
	25	моечная для машин	82.9	82.9						гараж. 16.11.2020 г.
	26	моечная для машин	76.9	76.9						гараж. 16.11.2020 г.
	27	комната персонала	22.2	22.2						гараж. 16.11.2020 г.
	27а	помещение подсобное	9.2		9.2					гараж. 16.11.2020 г.
	28	комната охраны	16.6	16.6						гараж. 16.11.2020 г.
	29	помещение для дежурных	15.1	15.1						гараж. 16.11.2020 г.
	30	кабинет	10.8	10.8						гараж. 16.11.2020 г.
	31	прочее	12.5	12.5						гараж. 16.11.2020 г.
	32	коридор	12.8		12.8					гараж. 16.11.2020 г.
	33	гараж	475.6		475.6					гараж. 16.11.2020 г.
	34	помещение подсобное	52.2		52.2					гараж. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			3109.3	2450.5	658.8					
Нежилые помещения всего			3109.3	2450.5	658.8					
в т.ч. Гаражи			2691.3	2032.5	658.8					
Прочие			418.0	418.0						

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Помещение № **IV** Тип: Нежилое

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
(ком.1-4,6,7,7а,8-21,25-33,35-38,42,43,45,48,57,58,60-62,64-67,71)
Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	холл	138.8	138.8					409	прочая 16.11.2020 г.
	2	склад	468.3	468.3					409	торгов. 16.11.2020 г.
	3	склад	44.0	44.0					314	торгов. 16.11.2020 г.
	4	склад	37.4	37.4					314	торгов. 16.11.2020 г.
	5	тамбур	4.4		4.4				314	торгов. 16.11.2020 г.
	6	помещение подсобное	7.7		7.7				314	торгов. 16.11.2020 г.
	7	коридор	104.0		104.0				314	торгов. 16.11.2020 г.
	7а	шкаф	1.3		1.3				409	торгов. 16.11.2020 г.
	8	тамбур	8.9		8.9				314	торгов. 16.11.2020 г.
	9	помещение подсобное	32.5		32.5				314	торгов. 16.11.2020 г.
	10	тамбур	6.8		6.8				314	торгов 16.11.2020 г.
	11	лестница	18.6		18.6				314	торгов. 16.11.2020 г.
	12	холл	32.3	32.3					314	торгов. 16.11.2020 г.
	13	кабинет	39.4	39.4					314	торгов. 16.11.2020 г.
	14	тамбур	2.2		2.2				314	торгов. 16.11.2020 г.
	15	тамбур	2.8		2.8				314	торгов. 16.11.2020 г.
	16	тамбур	3.0		3.0				314	торгов. 16.11.2020 г.
	17	коридор	6.7		6.7				314	торгов. 16.11.2020 г.
	18	уборная	3.7		3.7				314	торгов. 16.11.2020 г.
	19	помещение подсобное	5.5		5.5				314	торгов. 16.11.2020 г.
	20	кафе,кафетерий	56.8	56.8					314	торгов. 16.11.2020 г.
	21	тамбур	2.5		2.5				314	торгов. 16.11.2020 г.
	25	коридор	49.7		49.7				227	торгов. 16.11.2020 г.
	26	помещение подсобное	1.7		1.7				227	торгов. 16.11.2020 г.
	27	постирочная	4.9		4.9				227	торгов. 16.11.2020 г.
	28	уборная	1.4		1.4				227	торгов. 16.11.2020 г.
	29	уборная	2.0		2.0				227	торгов. 16.11.2020 г.
	30	уборная	2.0		2.0				227	торгов. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	31	помещение подсобное	12.1		12.1				227	торгов. 16.11.2020 г.
	32	помещение подсобное	10.2		10.2				227	торгов. 16.11.2020 г.
	33	коридор	8.7		8.7				227	торгов. 16.11.2020 г.
	34	лестница	13.4		13.4				227	торгов. 16.11.2020 г.
	35	раздаточная	11.6		11.6				227	торгов. 16.11.2020 г.
	36	душевая	1.6		1.6				227	торгов. 16.11.2020 г.
	37	уборная	1.2		1.2				227	торгов. 16.11.2020 г.
	38	холл лифтовой	9.0		9.0				227	торгов. 16.11.2020 г.
	39	лифт	2.1		2.1				227	торгов. 16.11.2020 г.
	40	лифт	2.1		2.1				227	торгов. 16.11.2020 г.
	41	уборная	2.8		2.8				227	торгов. 16.11.2020 г.
	42	коридор	10.8		10.8				227	торгов. 16.11.2020 г.
	43	диспетчерская	30.2	30.2					227	торгов. 16.11.2020 г.
	44	тамбур	2.9		2.9				227	торгов. 16.11.2020 г.
	45	помещение подсобное	5.0		5.0				227	торгов. 16.11.2020 г.
	46	лестница	12.1		12.1				227	торгов. 16.11.2020 г.
	47	венткамера	42.0		42.0				227	торгов. 16.11.2020 г.
	48	вестибюль	169.5		169.5				441	торгов. 16.11.2020 г.
	49	кабинет	10.8	10.8					441	торгов. 16.11.2020 г.
	50	тамбур	13.1		13.1				441	торгов. 16.11.2020 г.
	51	лифт	2.4		2.4				441	торгов. 16.11.2020 г.
	52	лифт	2.4		2.4				441	торгов. 16.11.2020 г.
	53	лифт	2.4		2.4				441	торгов. 16.11.2020 г.
	54	холл лифтовой	29.0		29.0				441	торгов. 16.11.2020 г.
	55	лифт	2.4		2.4				441	торгов. 16.11.2020 г.
	56	лифт	2.4		2.4				441	торгов. 16.11.2020 г.
	57	лифт	2.4		2.4				441	торгов. 16.11.2020 г.
	58	серверная	11.2		11.2				441	торгов. 16.11.2020 г.
	60	тамбур	9.3		9.3				379	торгов. 16.11.2020 г.
	61	лестница	31.5		31.5				379	торгов. 16.11.2020 г.
	62	помещение подсобное	5.8		5.8				379	торгов. 16.11.2020 г.
	64	помещение подсобное	5.7		5.7				379	торгов. 16.11.2020 г.
	65	лифт	2.4		2.4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	66	шкаф	1.5		1.5				379	торгов. 16.11.2020 г.
	67	холл лифтовой	2.4		2.4				379	торгов. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	68	лестница	22.6		22.6				379	торгов. 16.11.2020 г.
	71	коридор	16.7		16.7				379	торгов. 16.11.2020 г.
Итого			1613.0	858.0	755.0					
Нежилые помещения всего			1613.0	858.0	755.0					
в т.ч. Торговые			1474.2	719.2	755.0					
Прочие			138.8	138.8						

Помещение № **V** Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	3.9		3.9				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	2	лестница	11.2		11.2					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			15.1		15.1					
Нежилые помещения всего			15.1		15.1					
в т.ч. Учрежденческие			15.1		15.1					

Помещение № **VI** Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	6	лифт	1.7		1.7				234	общепит 16.11.2020 г.
Итого			1.7		1.7					
Нежилые помещения всего			1.7		1.7					
в т.ч. Общественного питания			1.7		1.7					

Помещение № **VIII** Тип: Нежилое

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.3,4)
Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	2	электрощитовая	21.2		21.2				286	прочая 16.11.2020 г.
	3	электрощитовая	51.7		51.7				356	прочая 16.11.2020 г.
	4	тамбур	3.0		3.0				356	прочая 16.11.2020 г.
Итого			75.9		75.9					
Нежилые помещения всего			75.9		75.9					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр. 6

стр. 7

в т.ч. Прочие	75.9		75.9					

Помещение № **IX** Тип: Нежилое ф.25

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	пункт тепловой	18.0		18.0				360	прочая 16.11.2020 г.
Итого по помещению			18.0		18.0					
Нежилые помещения всего			18.0		18.0					
в т.ч. Прочие			18.0		18.0					

Помещение № **X** Тип: Нежилое ф.25

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	пункт тепловой	15.2		15.2				360	прочая 16.11.2020 г.
Итого по помещению			15.2		15.2					
Нежилые помещения всего			15.2		15.2					
в т.ч. Прочие			15.2		15.2					

Помещение № **XI** Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	лестница	12.8		12.8				244	учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			12.8		12.8					
Нежилые помещения всего			12.8		12.8					
в т.ч. Учрежденческие			12.8		12.8					

Помещение № **XII** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1-14,16-18,18а)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 1	1	лестница	19.1		19.1				224	общепит 16.11.2020 г.
	2	кабинет	48.8	48.8						общепит 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	3	кабинет	13.7	13.7						общепит 16.11.2020 г.
	4	венткамера	4.0		4.0					общепит 16.11.2020 г.
	5	уборная	1.6		1.6					общепит 16.11.2020 г.
	6	душевая	1.3		1.3					общепит 16.11.2020 г.
	7	умывальная	1.5		1.5					общепит 16.11.2020 г.
	8	раздевалка	17.1		17.1					общепит 16.11.2020 г.
	9	уборная	1.7		1.7					общепит 16.11.2020 г.
	10	душевая	1.3		1.3					общепит 16.11.2020 г.
	11	раздевалка	15.7		15.7					общепит 16.11.2020 г.
	12	кабинет	34.4	34.4						общепит 16.11.2020 г.
	13	помещение подсобное	14.6		14.6					общепит 16.11.2020 г.
	14	помещение подсобное	20.6		20.6					общепит 16.11.2020 г.
	15	лестница	13.4		13.4					общепит 16.11.2020 г.
	16	помещение подсобное	6.9		6.9					общепит 16.11.2020 г.
	17	помещение подсобное	10.4		10.4					общепит 16.11.2020 г.
	18	коридор	42.0		42.0					общепит 16.11.2020 г.
	18а	коридор	5.3		5.3					общепит 16.11.2020 г.
Итого по помещению			273.4	96.9	176.5					
Нежилые помещения всего			273.4	96.9	176.5					
в т.ч. Общественного питания			273.4	96.9	176.5					

Помещение № **XIIa** Тип: Нежилое

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечани
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 1	1	лестница	21.8		21.8				214	прочая 16.11.2020 г.
	2	лестница	9.8		9.8				214	прочая 16.11.2020 г.
	3	помещение техническое	3.4		3.4				214	прочая 16.11.2020 г.
	4	тамбур	6.4		6.4				214	прочая 16.11.2020 г.
	5	коридор	9.2		9.2				214	прочая 16.11.2020 г.
	6	помещение подсобное	16.9		16.9				214	прочая 16.11.2020 г.
	7	раздевалка	17.1		17.1				214	прочая 16.11.2020 г.
	8	санузел	4.1		4.1				214	прочая 16.11.2020 г.
	9	помещение подсобное	13.3		13.3				193	прочая 16.11.2020 г.
	10	кабинет	41.1	41.1					214	прочая 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр. 9

	11	кабинет	27.6	27.6					214	прочая 16.11.2020 г.
	12	кабинет	33.4	33.4					214	прочая 16.11.2020 г.
	13	кабинет	29.6	29.6					214	прочая 16.11.2020 г.
	14	коридор	33.2		33.2				214	прочая 16.11.2020 г.
	15	кухня	8.4		8.4				214	прочая 16.11.2020 г.
	16	раздевалка	14.2		14.2				214	прочая 16.11.2020 г.
	17	кабинет	19.1	19.1					214	прочая 16.11.2020 г.
	18	лестница	25.8		25.8				214	прочая 16.11.2020 г.
Итого по помещению			334.4	150.8	183.6					
Нежилые помещения всего			334.4	150.8	183.6					
в т.ч. Прочие			334.4	150.8	183.6					

Помещение № **XIIб** Тип: Нежилое ф.25

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 1	1	комната отдыха	13.8	13.8					234	прочая 16.11.2020 г.
	2	помещение подсобное	4.4		4.4					прочая 16.11.2020 г.
	3	ванная	3.6		3.6					прочая 16.11.2020 г.
	4	санузел	4.9		4.9					прочая 16.11.2020 г.
Итого по помещению			26.7	13.8	12.9					
Нежилые помещения всего			26.7	13.8	12.9					
в т.ч. Прочие			26.7	13.8	12.9					

Помещение № **XIIв** Тип: Нежилое ф.25

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 1	1	зал обеденный	28.2	28.2					253	прочая 16.11.2020 г.
	2	помещение подсобное	7.9		7.9					прочая 16.11.2020 г.
	3	помещение техническое	5.0		5.0					прочая 16.11.2020 г.
Итого по помещению			41.1	28.2	12.9					
Нежилые помещения всего			41.1	28.2	12.9					
в т.ч. Прочие			41.1	28.2	12.9					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Помещение № **XIIг** Тип: Нежилое ф.25

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 1	1	коридор	7.9		7.9				246	прочая 16.11.2020 г.
	2	коридор	7.5		7.5					прочая 16.11.2020 г.
	3	венткамера	3.1		3.1					прочая 16.11.2020 г.
	4	венткамера	142.3		142.3					прочая 16.11.2020 г.
	5	помещение техническое	136.5		136.5					прочая 16.11.2020 г.
Итого по помещению			297.3		297.3					
Нежилые помещения всего			297.3		297.3					
в т.ч. Прочие			297.3		297.3					

Помещение № **XIII** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
(ком.2,9,11,12,20,20а,21-23,30,32,32а,32б,34,34а,36,37,40-43,43а,44,44а,49,51-56,58-65,65а,66-100)

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	помещение подсобное	5.8		5.8				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	2	зал	103.7		103.7					учрежд. 16.11.2020 г.
	3	тамбур	8.8		8.8					общепит 16.11.2020 г.
	4	лестница	19.8		19.8					общепит 16.11.2020 г.
	5	помещение техническое	4.5		4.5					общепит 16.11.2020 г.
	6	душевая	8.4		8.4					общепит 16.11.2020 г.
	6а	тамбур	0.9		0.9					учрежд. 16.11.2020 г.
	7	сауна	4.3	4.3						общепит 16.11.2020 г.
	8	раздевалка	13.2		13.2					учрежд. 16.11.2020 г.
	9	умывальная	1.4		1.4					учрежд. 16.11.2020 г.
	10	уборная	1.0		1.0					учрежд. 16.11.2020 г.
	11	уборная	1.0		1.0					учрежд. 16.11.2020 г.
	12	умывальная	1.4		1.4					учрежд. 16.11.2020 г.
	13	раздевалка	15.3		15.3					учрежд. 16.11.2020 г.
	14	душевая	8.4		8.4					учрежд. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	14а	тамбур	0.9		0.9					учрежд. 16.11.2020 г.
	15	сауна	4.2	4.2						учрежд. 16.11.2020 г.
	16	умывальная	2.6		2.6					учрежд. 16.11.2020 г.
	17	уборная	1.5		1.5					учрежд. 16.11.2020 г.
	18	помещение подсобное	7.7		7.7					учрежд. 16.11.2020 г.
	19	спортзал	77.5		77.5					культур 16.11.2020 г.
	20	коридор	76.1		76.1					культур 16.11.2020 г.
	20а	раздевалка	9.9		9.9					учрежд. 16.11.2020 г.
	21	холл	68.4		68.4					культур 16.11.2020 г.
	22	уборная	1.2		1.2					культур 16.11.2020 г.
	23	умывальная	1.2		1.2					культур 16.11.2020 г.
	24	раздевалка	12.7		12.7					культур 16.11.2020 г.
	25	душевая	3.7		3.7					культур 16.11.2020 г.
	26	уборная	1.2		1.2					культур 16.11.2020 г.
	27	умывальная	1.2		1.2					культур 16.11.2020 г.
	28	душевая	5.5		5.5					культур 16.11.2020 г.
	29	раздевалка	22.8		22.8					культур 16.11.2020 г.
	30	кабинет	24.7	24.7						культур 16.11.2020 г.
	31	лестница	13.4		13.4					культур 16.11.2020 г.
	32	зал обеденный	315.9	315.9						культур 16.11.2020 г.
	32а	офис	78.8	78.8						учрежд. 16.11.2020 г.
	32б	кабинет	7.3	7.3						учрежд. 16.11.2020 г.
	33	лестница	8.6		8.6					культур 16.11.2020 г.
	34	кухня	37.6		37.6					культур 16.11.2020 г.
	34а	цех заготовительный	21.7	21.7						учрежд. 16.11.2020 г.
	35	лестница	13.2		13.2					культур 16.11.2020 г.
	36	моечная	10.3		10.3					культур 16.11.2020 г.
	37	уборная	1.4		1.4					культур 16.11.2020 г.
	38	холл лифтовой	3.3		3.3					прочая 16.11.2020 г.
	39	тамбур	3.2		3.2					культур 16.11.2020 г.
	40	санузел	5.5		5.5					культур 16.11.2020 г.
	41	санузел	3.5		3.5					культур 16.11.2020 г.
	42	уборная	1.3		1.3					культур 16.11.2020 г.
	43	коридор	67.2		67.2					культур 16.11.2020 г.
	43а	цех заготовительный	32.5	32.5						учрежд. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	44	коридор	51.2		51.2					культур 16.11.2020 г.
	44а	шкаф	1.5		1.5					учрежд. 16.11.2020 г.
	45	кабинет	16.0	16.0						культур 16.11.2020 г.
	46	кабинет	7.3	7.3						культур 16.11.2020 г.
	47	кабинет	7.4	7.4						культур 16.11.2020 г.
	48	кабинет	15.0	15.0						культур 16.11.2020 г.
	49	кабинет	19.1	19.1						культур 16.11.2020 г.
	50	кабинет	19.3	19.3						культур 16.11.2020 г.
	51	кабинет	23.0	23.0						культур 16.11.2020 г.
	52	кабинет	25.0	25.0						культур 16.11.2020 г.
	53	холл лифтовой	21.0		21.0					культур 16.11.2020 г.
	54	кабинет	75.9	75.9						культур 16.11.2020 г.
	55	кабинет	10.2	10.2						культур 16.11.2020 г.
	56	кабинет	12.9	12.9						общепит 16.11.2020 г.
	57	кабинет	52.0	52.0						общепит 16.11.2020 г.
	58	кабинет	29.5	29.5						общепит 16.11.2020 г.
	59	лестница	16.7		16.7					общепит 16.11.2020 г.
	60	коридор	117.8		117.8					общепит 16.11.2020 г.
	61	холл лифтовой	5.0		5.0					общепит 16.11.2020 г.
	62	помещение подсобное	11.5		11.5					общепит 16.11.2020 г.
	63	лестница	22.0		22.0					общепит 16.11.2020 г.
	64	помещение подсобное	9.7		9.7					общепит 16.11.2020 г.
	65	помещение подсобное	2.8		2.8					общепит 16.11.2020 г.
	65а	помещение подсобное	1.3		1.3					учрежд. 16.11.2020 г.
	66	помещение подсобное	2.7		2.7					общепит 16.11.2020 г.
	67	электрощитовая	5.1		5.1					общепит 16.11.2020 г.
	68	тамбур	3.4		3.4					общепит 16.11.2020 г.
	69	кабинет	15.0	15.0						общепит 16.11.2020 г.
	70	кабинет	33.9	33.9						общепит 16.11.2020 г.
	71	кабинет	32.6	32.6						общепит 16.11.2020 г.
	72	кабинет	10.7	10.7						общепит 16.11.2020 г.
	73	кабинет	10.9	10.9						общепит 16.11.2020 г.
	74	кабинет	15.0	15.0						общепит 16.11.2020 г.
	75	кабинет	65.6	65.6						общепит 16.11.2020 г.
	76	кабинет	34.6	34.6						общепит 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр. 13

	77	тамбур	7.7		7.7					общепит 16.11.2020 г.
	78	шкаф	0.8		0.8					общепит 16.11.2020 г.
	79	кабинет	23.3	23.3						общепит 16.11.2020 г.
	80	тамбур	0.5		0.5					общепит 16.11.2020 г.
	81	кабинет	57.7	57.7						общепит 16.11.2020 г.
	82	кабинет	17.0	17.0						общепит 16.11.2020 г.
	83	кабинет	17.3	17.3						общепит 16.11.2020 г.
	84	кабинет	56.1	56.1						общепит 16.11.2020 г.
	85	кабинет	14.5	14.5						общепит 16.11.2020 г.
	86	кабинет	28.9	28.9						общепит 16.11.2020 г.
	87	кабинет	22.4	22.4						общепит 16.11.2020 г.
	88	кабинет	13.3	13.3						общепит 16.11.2020 г.
	89	кабинет	8.6	8.6						общепит 16.11.2020 г.
	90	помещение подсобное	8.7		8.7					общепит 16.11.2020 г.
	91	помещение подсобное	6.2		6.2					общепит 16.11.2020 г.
	92	уборная	7.1		7.1					общепит 16.11.2020 г.
	93	умывальная	3.1		3.1					общепит 16.11.2020 г.
	94	помещение подсобное	1.9		1.9					прочая 16.11.2020 г.
	95	умывальная	3.0		3.0					прочая 16.11.2020 г.
	96	уборная	7.1		7.1					общепит 16.11.2020 г.
	97	венткамера	36.6		36.6					общепит 16.11.2020 г.
	98	лестница	22.1		22.1					учрежд. 16.11.2020 г.
	99	кабинет	10.6	10.6						учрежд. 16.11.2020 г.
	100	бассейн	277.9	277.9						учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			2600.6	1567.9	1032.7					
Нежилые помещения всего			2600.6	1567.9	1032.7					
в т.ч. Учрежденческие			632.6	433.0	199.6					
Общественного питания			892.1	576.1	316.0					
Культпросветительские			1067.7	558.8	508.9					
Прочие			8.2		8.2					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Помещение № **XIV** Тип: Нежилое ф.2

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечани
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 2	1	помещение подсобное	37.4		37.4				250	культур 16.11.2020 г.
	2	лестница	6.9		6.9					культур 16.11.2020 г.
Итого по помещению			44.3		44.3					
Нежилые помещения всего			44.3		44.3					
в т.ч. Культпросветительские			44.3		44.3					

Помещение № **XV** Тип: Нежилое ф.2

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечани
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	20	лестница	13.2		13.2				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	21	коридор	5.7		5.7					учрежд. 16.11.2020 г.
	34	лестница	22.6		22.6					учрежд. 16.11.2020 г.
	53	холл лифтовой	22.9		22.9					учрежд. 16.11.2020 г.
	58	лестница	22.2		22.2					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого			86.6		86.6					
Нежилые помещения всего			86.6		86.6					
в т.ч. Учрежденческие			86.6		86.6					

Помещение № **XVI** Тип: Нежилое ф.2

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечани
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	29	холл лифтовой	23.1		23.1				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	56	лестница	22.4		22.4					учрежд. 16.11.2020 г.
	57	лестница	22.2		22.2					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого			67.7		67.7					
Нежилые помещения всего			67.7		67.7					
в т.ч. Учрежденческие			67.7		67.7					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

стр. 15

Помещение № **XVII** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.61)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	43	клетка лестничная	22.4		22.4				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	61	холл лифтовой	23.0		23.0					учрежд. 16.11.2020 г.
	81	лестница	22.1		22.1					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого			67.5		67.5					
Нежилые помещения всего			67.5		67.5					
в т.ч. Учрежденческие			67.5		67.5					

Помещение № **XVIII** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.24)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	21	лестница	22.5		22.5				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	24	холл лифтовой	23.0		23.0					учрежд. 16.11.2020 г.
	38	клетка лестничная	22.2		22.2					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого			67.7		67.7					
Нежилые помещения всего			67.7		67.7					
в т.ч. Учрежденческие			67.7		67.7					

Помещение № **XIX** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.23)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	15	клетка лестничная	22.5		22.5				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	23	холл лифтовой	23.1		23.1					учрежд. 16.11.2020 г.
	36	лестница	22.0		22.0					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого			67.6		67.6					
Нежилые помещения всего			67.6		67.6					
в т.ч. Учрежденческие			67.6		67.6					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Помещение № **XX** Тип: Нежилое ф.2

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.5)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечани
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	5	холл лифтовой	23.2		23.2				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	7	лестница	22.5		22.5					учрежд. 16.11.2020 г.
	25	лестница	22.2		22.2					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого			67.9		67.9					
Нежилые помещения всего			67.9		67.9					
в т.ч. Учрежденческие			67.9		67.9					

Помещение № **XXI** Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечани
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	23	лестница	22.6		22.6				360	учрежд. 16.11.2020 г.
	25	холл лифтовой	23.4		23.4					учрежд. 16.11.2020 г.
	32	клетка лестничная	22.2		22.2					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого			68.2		68.2					
Нежилые помещения всего			68.2		68.2					
в т.ч. Учрежденческие			68.2		68.2					

Помещение № **XXII** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
(ком.1,3,4,6-19,19а,22,23,25-40,46,48,51-57,59,63-65)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечани
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	кабинет	30.4	30.4					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	2	архив	3.5		3.5				325	учрежд. 16.11.2020 г.
	3	кабинет	37.0	37.0					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	4	кабинет	25.8	25.8					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	5	кабинет	11.9	11.9					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	6	кабинет	21.7	21.7					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	7	кабинет	16.4	16.4					325	учрежд. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	8	кабинет	15.7	15.7					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	9	кабинет	24.0	24.0					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	10	кабинет	25.1	25.1					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	11	кабинет	30.4	30.4					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	12	кабинет	48.1	48.1					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	13	кабинет	13.7	13.7					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	14	кабинет	48.1	48.1					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	15	кабинет	13.6	13.6					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	16	кабинет	47.4	47.4					360	учрежд. 16.11.2020 г.
	17	кабинет	13.0	13.0					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	18	зал заседаний	54.2	54.2					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	19	кабинет	15.2	15.2					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	19а	кабинет	13.2	13.2					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	20	кабинет	30.4	30.4					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	21	кабинет	30.8	30.8					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	22	кабинет	28.6	28.6					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	23	кабинет	30.6	30.6					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	25	кабинет	31.2	31.2					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	26	кабинет	22.7	22.7					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	27	кабинет	40.2	40.2					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	28	кабинет	34.3	34.3					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	29	санузел	6.8		6.8				325	учрежд. 16.11.2020 г.
	30	кабинет	15.3	15.3					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	31	кабинет	30.0	30.0					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	32	кабинет	48.2	48.2					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	33	кабинет	17.3	17.3					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	34	комната приема пищи	6.6	6.6					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	35	помещение подсобное	13.5		13.5				325	учрежд. 16.11.2020 г.
	36	кабинет	97.9	97.9					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	37	кабинет	52.9	52.9					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	38	кабинет	12.5	12.5					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	39	кабинет	21.9	21.9					325	учрежд. 16.11.2020 г.
	40	холл лифтовой	21.0		21.0				325	учрежд. 16.11.2020 г.
	41	кроссовая	7.2	7.2					325	прочая 16.11.2020 г.
	42	помещение подсобное	6.1		6.1				325	учрежд. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	43	электрощитовая	6.4		6.4				325	учрежд. 16.11.2020
	44	тамбур	3.1		3.1				325	учрежд. 16.11.2020
	45	умывальная	3.3		3.3				325	учрежд. 16.11.2020
	45а	уборная	4.5		4.5				325	учрежд. 16.11.2020
	46	душевая	2.9		2.9				325	учрежд. 16.11.2020
	47	умывальная	3.7		3.7				325	прочая 16.11.2020
	48	душевая	2.4		2.4				325	учрежд. 16.11.2020
	48а	уборная	5.0		5.0				325	учрежд. 16.11.2020
	49	венткамера	36.4		36.4				325	учрежд. 16.11.2020
	50	тамбур	2.9		2.9				325	учрежд. 16.11.2020
	51	умывальная	3.8		3.8				325	учрежд. 16.11.2020
	51а	уборная	5.7		5.7				325	учрежд. 16.11.2020
	52	кухня	9.5		9.5				325	учрежд. 16.11.2020
	53	помещение подсобное	10.6		10.6				325	прочая 16.11.2020
	54	серверная	8.7		8.7				325	учрежд. 16.11.2020
	55	кабинет	14.4	14.4					325	прочая 16.11.2020
	56	кабинет	9.3	9.3					325	прочая 16.11.2020
	57	серверная	19.6		19.6				325	учрежд. 16.11.2020
	58	серверная	14.7		14.7				325	учрежд. 16.11.2020
	59	умывальная	3.7		3.7				325	учрежд. 16.11.2020
	59а	уборная	6.7		6.7				325	учрежд. 16.11.2020
	60	холл лифтовой	3.2		3.2				325	учрежд. 16.11.2020
	61	лестница	22.1		22.1				325	учрежд. 16.11.2020
	62	лестница	22.7		22.7				325	учрежд. 16.11.2020
	63	коридор	185.5		185.5				325	учрежд. 16.11.2020
	64	коридор	87.6		87.6				325	учрежд. 16.11.2020
	65	коридор	60.8		60.8				325	учрежд. 16.11.2020
	68	помещение подсобное	4.2		4.2				325	учрежд. 16.11.2020
Итого по помещению			1677.8	1087.2	590.6					
Нежилые помещения всего			1677.8	1087.2	590.6					
в т.ч. Учрежденческие			1632.6	1056.3	576.3					
Прочие			45.2	30.9	14.3					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Помещение № **XXIII** Тип: Нежилое

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
(ком.1-8,8а,9-19,22-25,25а,26-29,29а,30,30а,31-33,35а,37,38,41,53-55,55а,56-60,62,62а,62б,63,63а,64)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	кабинет	9.6	9.6					327	учрежд. 16.11.2020 г.
	2	помещение подсобное	7.0		7.0					учрежд. 16.11.2020 г.
	3	кабинет	30.1	30.1						учрежд. 16.11.2020 г.
	4	кабинет	13.8	13.8						учрежд. 16.11.2020 г.
	5	кабинет	20.6	20.6						учрежд. 16.11.2020 г.
	6	кабинет	18.7	18.7						учрежд. 16.11.2020 г.
	7	кабинет	32.4	32.4						учрежд. 16.11.2020 г.
	8	кабинет	18.0	18.0						учрежд. 16.11.2020 г.
	8а	кабинет	20.3	20.3						учрежд. 16.11.2020 г.
	9	кабинет	41.8	41.8						учрежд. 16.11.2020 г.
	10	кабинет	12.6	12.6						учрежд. 16.11.2020 г.
	11	кабинет	7.9	7.9						учрежд. 16.11.2020 г.
	12	кабинет	51.2	51.2						учрежд. 16.11.2020 г.
	13	кабинет	63.2	63.2						учрежд. 16.11.2020 г.
	14	кабинет	63.0	63.0						учрежд. 16.11.2020 г.
	15	кабинет	10.8	10.8						учрежд. 16.11.2020 г.
	16	кабинет	19.2	19.2						учрежд. 16.11.2020 г.
	17	кабинет	10.3	10.3						учрежд. 16.11.2020 г.
	18	кабинет	29.8	29.8						учрежд. 16.11.2020 г.
	19	коридор	21.3		21.3					учрежд. 16.11.2020 г.
	20	кабинет	20.3	20.3						учрежд. 16.11.2020 г.
	21	кабинет	38.5	38.5						учрежд. 16.11.2020 г.
	22	кабинет	40.2	40.2						учрежд. 16.11.2020 г.
	23	коридор	38.4		38.4					учрежд. 16.11.2020 г.
	24	кабинет	10.3	10.3						учрежд. 16.11.2020 г.
	25	кабинет	24.4	24.4						учрежд. 16.11.2020 г.
	25а	санузел	5.1		5.1					учрежд. 16.11.2020 г.
	26	офис	48.6	48.6						учрежд. 16.11.2020 г.
	27	офис	32.5	32.5						учрежд. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	28	кабинет	16.0	16.0						учрежд. 16.11.2020
	29	коридор	18.3		18.3					учрежд. 16.11.2020
	29а	кабинет	8.9	8.9						учрежд. 16.11.2020
	30	кабинет	15.7	15.7						учрежд. 16.11.2020
	30а	санузел	4.7		4.7					учрежд. 16.11.2020
	31	кабинет	17.5	17.5						учрежд. 16.11.2020
	32	кабинет	24.8	24.8						учрежд. 16.11.2020
	32а	коридор	3.7		3.7					учрежд. 16.11.2020
	33	санузел	8.0		8.0					учрежд. 16.11.2020
	34	кабинет	80.2	80.2						учрежд. 16.11.2020
	34а	тамбур	0.4		0.4					учрежд. 16.11.2020
	35	кабинет	70.9	70.9						учрежд. 16.11.2020
	35а	тамбур	0.3		0.3					учрежд. 16.11.2020
	36	кабинет	49.4	49.4						учрежд. 16.11.2020
	37	кабинет	32.4	32.4						учрежд. 16.11.2020
	38	помещение подсобное	14.1		14.1					учрежд. 16.11.2020
	39	холл лифтовой	6.6		6.6					учрежд. 16.11.2020
	40	серверная	7.5		7.5					учрежд. 16.11.2020
	41	санузел	7.8		7.8					учрежд. 16.11.2020
	42	умывальная	3.1		3.1					учрежд. 16.11.2020
	42а	санузел	1.5		1.5					учрежд. 16.11.2020
	43	умывальная	3.2		3.2					учрежд. 16.11.2020
	43а	уборная	1.5		1.5					учрежд. 16.11.2020
	44	тамбур	3.1		3.1					учрежд. 16.11.2020
	45	лестница	22.3		22.3					учрежд. 16.11.2020
	46	электрощитовая	6.4		6.4					учрежд. 16.11.2020
	47	помещение техническое	6.6		6.6					учрежд. 16.11.2020
	48	помещение подсобное	4.2		4.2					учрежд. 16.11.2020
	49	холл лифтовой	21.2		21.2					учрежд. 16.11.2020
	50	венткамера	36.1	36.1						прочая 16.11.2020
	51	лестница	22.6		22.6					учрежд. 16.11.2020
	52	тамбур	3.0		3.0					учрежд. 16.11.2020
	53	умывальная	3.4		3.4					учрежд. 16.11.2020
	53а	уборная	3.6		3.6					учрежд. 16.11.2020
	54	умывальная	3.4		3.4					учрежд. 16.11.2020

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	54а	уборная	1.4		1.4					учрежд. 16.11.2020 г.
	55	помещение подсобное	10.2		10.2					учрежд. 16.11.2020 г.
	55а	санузел	7.2		7.2					учрежд. 16.11.2020 г.
	56	помещение подсобное	8.5		8.5					учрежд. 16.11.2020 г.
	57	кабинет	13.0	13.0						прочая 16.11.2020 г.
	58	санузел	4.7		4.7					прочая 16.11.2020 г.
	59	помещение подсобное	14.2		14.2					учрежд. 16.11.2020 г.
	60	кухня	12.6		12.6					учрежд. 16.11.2020 г.
	61	холл лифтовой	3.2		3.2					учрежд. 16.11.2020 г.
	62	коридор	69.6		69.6					учрежд. 16.11.2020 г.
	62а	коридор	47.1		47.1					учрежд. 16.11.2020 г.
	62б	коридор	8.5		8.5					учрежд. 16.11.2020 г.
	63	коридор	97.7		97.7					учрежд. 16.11.2020 г.
	63а	коридор	49.0		49.0					учрежд. 16.11.2020 г.
	64	коридор	31.0		31.0					учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			1670.2	1053.0	617.2					
Нежилые помещения всего			1670.2	1053.0	617.2					
в т.ч. Учрежденческие			1616.4	1003.9	612.5					
Прочие			53.8	49.1	4.7					

Помещение № **XXIV** Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.8,13,15,15а,16,22,22а,23,36,39,40)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
тех.эт.	1	комната отдыха	19.9	19.9					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	2	гардеробная	6.1		6.1				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	3	коридор	14.0		14.0				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	4	компьютерная	9.4		9.4				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	5	душевая	4.4		4.4				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	6	уборная	1.3		1.3				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	7	уборная	1.3		1.3				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	8	умывальная	3.4		3.4				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	9	тамбур	3.5		3.5				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	10	лестница	22.1		22.1				348	учрежд. 16.11.2020 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

	11	электрощитовая	3.2	3.2					348	прочая 16.11.2020 г.
	12	комната охраны	23.9	23.9					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	13	компьютерная	24.0		24.0				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	14	коридор	2.1		2.1				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	15	прочее	4.7	4.7					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	15а	тамбур	0.6		0.6				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	16	прочее	3.4	3.4					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	17	коридор	47.4		47.4				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	18	прочее	6.8	6.8					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	19	венткамера	39.6	39.6					348	прочая 16.11.2020 г.
	20	холл лифтовой	5.9		5.9				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	21	помещение для хранения	10.6	10.6					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	22	диспетчерская	13.6	13.6					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	22а	диспетчерская	11.6	11.6					348	учрежд. 16.11.2020 г.
	23	венткамера	224.0	224.0					348	прочая 16.11.2020 г.
	24	венткамера	3.5	3.5					348	прочая 16.11.2020 г.
	25	венткамера	36.1	36.1					348	прочая 16.11.2020 г.
	26	лестница	22.4		22.4				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	27	тамбур	2.9		2.9				348	учрежд. 16.11.2020 г.
	28	венткамера	3.0	3.0					348	прочая 16.11.2020 г.
	29	помещение техническое	22.5		22.5				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	30	помещение техническое	262.5		262.5				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	31	помещение техническое	324.1		324.1				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	32	помещение техническое	24.5		24.5				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	33	помещение техническое	46.7		46.7				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	34	помещение техническое	58.9		58.9				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	35	помещение техническое	64.2		64.2				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	36	помещение техническое	112.0		112.0				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	37	помещение техническое	2.0		2.0				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	38	помещение техническое	9.9		9.9				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	39	помещение техническое	98.6		98.6				170	учрежд. 16.11.2020 г.
	40	помещение техническое	5.6		5.6				170	учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			1606.2	403.9	1202.3					
Нежилые помещения всего			1606.2	403.9	1202.3					
в т.ч. Учрежденческие			1296.8	94.5	1202.3					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Прочие	309.4	309.4						

Помещение № **XXVII** Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
надст.эт.	1	клетка лестничная	22.6		22.6				225	учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			22.6		22.6					
Нежилые помещения всего			22.6		22.6					
в т.ч. Учрежденческие			22.6		22.6					

Помещение № **XXVIII** Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
надст.эт.	1	клетка лестничная	22.1		22.1				225	учрежд. 16.11.2020 г.
Итого по помещению			22.1		22.1					
Нежилые помещения всего			22.1		22.1					
в т.ч. Учрежденческие			22.1		22.1					

итого	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	17705.6	10557.5	7148.1				
Нежилые помещения всего	17705.6	10557.5	7148.1				
в т.ч. Торговые	1474.2	719.2	755.0				
Гаражи	6426.0	4879.8	1546.2				
Учрежденческие	5744.2	2587.7	3156.5				
Общественного питания	1167.2	673.0	494.2				
Культпросветительские	1112.0	558.8	553.2				
Прочие	1782.0	1139.0	643.0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

Экспликация на 23 страницах 16.12.2020 г.

Исполнитель Александрина С. А.

Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го инвентаризационного отдела
Попов П.В. Попов

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

Действительна в течение 1 года к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 2631/26 Литер -
по состоянию на 16.11.2020 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	02803127

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации		город Москва			
Административный округ		Юго-Западный административный округ			
Муниципальный округ, поселение		Академический			
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)		проспект 60-летия Октября			
дом	10А	корпус	-	строение	-
Иное описание местоположения					
Назначение		нежилое			
Функциональное назначение		нежилое (по данным архивных материалов БТИ)			
Общая площадь всего, м2		35134,3	Количество квартир		0
Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)		0,0	Материал стен		монолитные (ж-б)
кроме того площади, м2 в т.ч.		0,0	Год постройки		2009
лестничных клеток		0,0	Количество этажей		
технического подполья технического этажа		0,0	Этажность (без учета подземных этажей)		11, кроме того антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
вентиляционных камер		0,0	Подземных этажей		3
других помещений		0,0	Инвентаризационная стоимость (руб.)		-
Площадь застройки, м2		3031,2	Объект культурного наследия		нет данных
Жилая площадь жилых помещений, м2		0,0	Нежилая площадь, м2		35134,3
			в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2		0,0

02 50 20 0014803

Описание объекта права: помещения Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	182,7	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	182,7
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

Начальник Первого территориального управления Кущ А. В.

Исполнитель Алёхина Е. А.

М.П. 16.12.2020 г.

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Согласование на фасадные работы не предъявлено

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: проспект 60-летия Октября
(наименование ул. (просп., бульв. и т.д.))

домовл.(вл.) --- дом 10А
(нужное подчеркнуть)

корпус _____ строение (сооружение) _____
(нужное подчеркнуть)

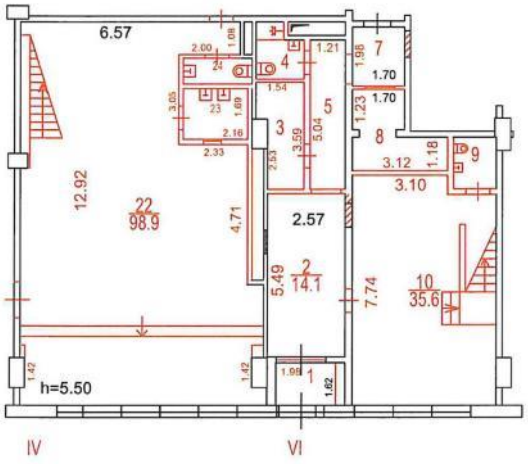
на часть 1 этажа помещ. (квартира) IV, VI

квартал № 2631/26 ЮЗ АО г.Москвы

1 ЭТАЖ

2803127

№113 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ



Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 1-го инвентарного отдела Первого ТУ П.В. Попов

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 16 " 11 2020 г.

П/план снял Алехина Е.А.

Проверил Попов П.В.

" 15 " 12 2020 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

№ квартала	2631
№ дела	26
UNOM	2803127
Реестровый №	
02803127 / 000046	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое помещение
(назначение)

-
(вид жилого помещения)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Юго-Западный административный округ
Муниципальный округ, поселение	внутригородская территория муниципальный округ Академический
Населённый пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	проспект 60-летия Октября
дом 10А	корпус - строение -
помещение -	
Иное описание местоположения	

Кадастровый номер	-
Этаж	1
Номер помещения на поэтажном плане	1 этаж - пом. IV (ком.22-24), пом. VI (ком.1-5,7-10)
Форма собственности	-
Количество проживающих	-

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 6008150 Дата регистрации 09.09.2009 г.

Паспорт составлен по состоянию на: 16.11.2020 г.

Дата изготовления паспорта: 16.12.2020 г.

Начальник Первого территориального управления Куш А. В.

16.12.2020 г.

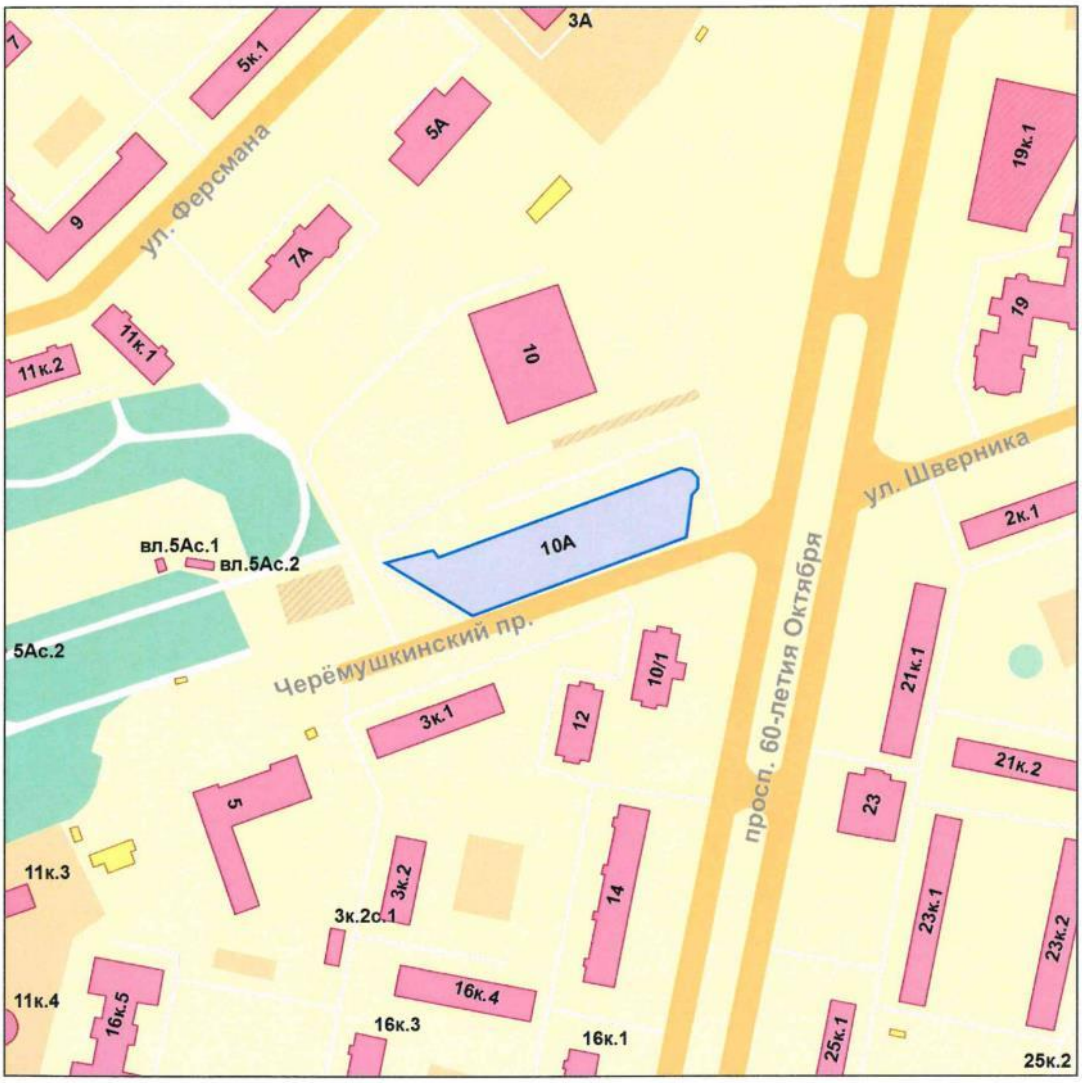
Заместитель начальника Первого территориального управления М.В. Алешина

Первое территориальное Управление №7

Стр. 1

город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



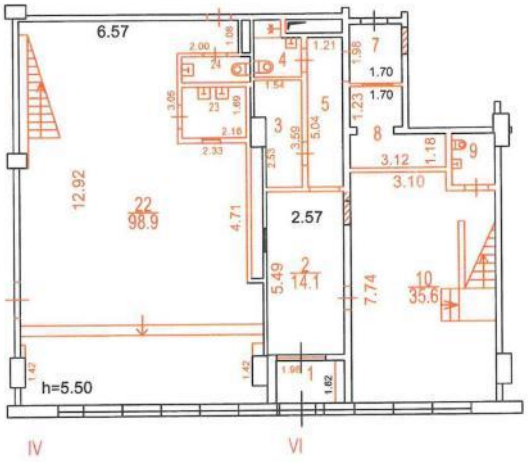
Масштаб 1 : 2000

Контур объекта

II. Поэтажный план помещения

1-й этаж

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ



Разрешение на произведенное переоборудование в ГБУ МосгорБТИ не предъявлено

Масштаб 1:200

Стр. 3

III. Экспликация к поэтажному плану помещения

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Помещение № **IV** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.22-24)
Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	22	ресторан	98,9	98,9					550	торгов. 16.11.2020 г.
	23	моечная	3,7		3,7					торгов. 16.11.2020 г.
	24	уборная	2,0		2,0					торгов. 16.11.2020 г.
Итого			104,6	98,9	5,7					
Нежилые помещения всего			104,6	98,9	5,7					
в т.ч. Торговые			104,6	98,9	5,7					

Помещение № **VI** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1-5,7-10)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	3,2		3,2				234	общепит 16.11.2020 г.
	2	коридор	14,1		14,1				234	общепит 16.11.2020 г.
	3	прачечная	4,6	4,6					234	общепит 16.11.2020 г.
	4	санузел	2,5		2,5				234	общепит 16.11.2020 г.
	5	коридор	6,1		6,1				234	общепит 16.11.2020 г.
	7	холл лифтовой	3,4		3,4				234	общепит 16.11.2020 г.
	8	помещение подсобное	6,1		6,1				234	общепит 16.11.2020 г.
	9	уборная	2,5		2,5				234	общепит 16.11.2020 г.
	10	комната отдыха	35,6	35,6					500	общепит 16.11.2020 г.
Итого			78,1	40,2	37,9					
Нежилые помещения всего			78,1	40,2	37,9					
в т.ч. Общественного питания			78,1	40,2	37,9					

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	182,7	139,1	43,6				
Нежилые помещения всего	182,7	139,1	43,6				

в т.ч. Торговые	104,6	98,9	5,7				
Общественного питания	78,1	40,2	37,9				

Экспликация на 2 страницах

IV. Сведения о здании

Год постройки	2009
Год пристройки	
Год надстройки	
Год переоборудования	
Год последнего капитального ремонта	
Этажность	11
Кроме того:	антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
Количество подземных этажей	3
В том числе:	
Объём, куб.м.	141992
Количество квартир	-
Функциональное назначение	
Шифр проекта	индивидуальный проект
Материал стен	монолитные (ж-б)
Материал перекрытий	железобетонные
Общий процент износа, %	5
Год установки процента износа	2020 г.
Общая площадь здания, кв.м.	35134,3
Нежилая площадь здания, кв.м.	35134,3
В т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, кв.м.	0,0
Жилая площадь жилых помещений, кв.м.	0,0
Площадь, не входящая в общую площадь здания, кв.м.	0,0
Степень благоустройства здания	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное от ТЭЦ; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - нет; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - 10 шт.; Лифты грузопассажирские - нет

V. Сведения о помещении

Оборудование помещений приборами учёта

Вид благоустройства	Количество счётчиков, шт.
Водопровод (холодное водоснабжение)	-
Водопровод (горячее водоснабжение)	-
Отопление	-
Газоснабжение	-
Электроснабжение	-

Ответственный исполнитель _____ Алёхина Е. А. 16.12.2020 г.

Проверил _____

Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го инженерного отдела
Первого ТУ П.В. Попов

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Помещение № **IV** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.22-24)
Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	22	ресторан	98.9	98.9					550	торгов. 16.11.2020 г.
	23	моечная	3.7		3.7					торгов. 16.11.2020 г.
	24	уборная	2.0		2.0					торгов. 16.11.2020 г.
Итого			104.6	98.9	5.7					
Нежилые помещения всего			104.6	98.9	5.7					
в т.ч. Торговые			104.6	98.9	5.7					

Помещение № **VI** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1-5,7-10)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	3.2		3.2				234	общепит 16.11.2020 г.
	2	коридор	14.1		14.1				234	общепит 16.11.2020 г.
	3	прачечная	4.6	4.6					234	общепит 16.11.2020 г.
	4	санузел	2.5		2.5				234	общепит 16.11.2020 г.
	5	коридор	6.1		6.1				234	общепит 16.11.2020 г.
	7	холл лифтовой	3.4		3.4				234	общепит 16.11.2020 г.
	8	помещение подсобное	6.1		6.1				234	общепит 16.11.2020 г.
	9	уборная	2.5		2.5				234	общепит 16.11.2020 г.
	10	комната отдыха	35.6	35.6					500	общепит 16.11.2020 г.
Итого			78.1	40.2	37.9					

02 50 20 0014802

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Нежилые помещения всего	78.1	40.2	37.9					
в т.ч. Общественного питания	78.1	40.2	37.9					

итого	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	182.7	139.1	43.6				
Нежилые помещения всего	182.7	139.1	43.6				
в т.ч. Торговые	104.6	98.9	5.7				
Общественного питания	78.1	40.2	37.9				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

Экспликация на 2 страницах 16.12.2020 г.

Исполнитель Алёхина Е. А.

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

Действительна в течение 1 года к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 2631/26 Литер -
по состоянию на 16.11.2020 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	02803127

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации		город Москва			
Административный округ		Юго-Западный административный округ			
Муниципальный округ, поселение		Академический			
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)		проспект 60-летия Октября			
дом	10А	корпус	-	строение	-
Иное описание местоположения					
Назначение		нежилое			
Функциональное назначение		нежилое (по данным архивных материалов БТИ)			
Общая площадь всего, м2		35134,3	Количество квартир		0
Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)		0,0	Материал стен		монолитные (ж-б)
кроме того площади, м2 в т.ч.		0,0	Год постройки		2009
лестничных клеток		0,0	Количество этажей		
технического подполья технического этажа		0,0	Этажность (без учета подземных этажей)		11, кроме того антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
вентиляционных камер		0,0	Подземных этажей		3
других помещений		0,0	Инвентаризационная стоимость (руб.)		-
Площадь застройки, м2		3031,2	Объект культурного наследия		нет данных
Жилая площадь жилых помещений, м2		0,0	Нежилая площадь, м2		35134,3
			в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2		0,0

02 50 20 0014807

Описание объекта права: помещения Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	656,7	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	656,7
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

Начальник Первого территориального управления _____ Куш А. В.

Исполнитель _____ Алёхина Е. А.

М.П. 16.12.2020 г.

Заместитель начальника Первого территориального управления М.В. Алешин

Первое территориальное Управление №7

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Сведения о согласовании требований пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ Мосгорстройинвестиция не располагает

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Центра инвентаризации Первого ТУ Попов

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: проспект 60-летия Октября
(наименование ул. (просп., бульв. и т.д.))

домовл.(вл.) --- дом 10А
(нужное подчеркнуть)

корпус _____ строение (сооружение) _____
(нужное подчеркнуть)

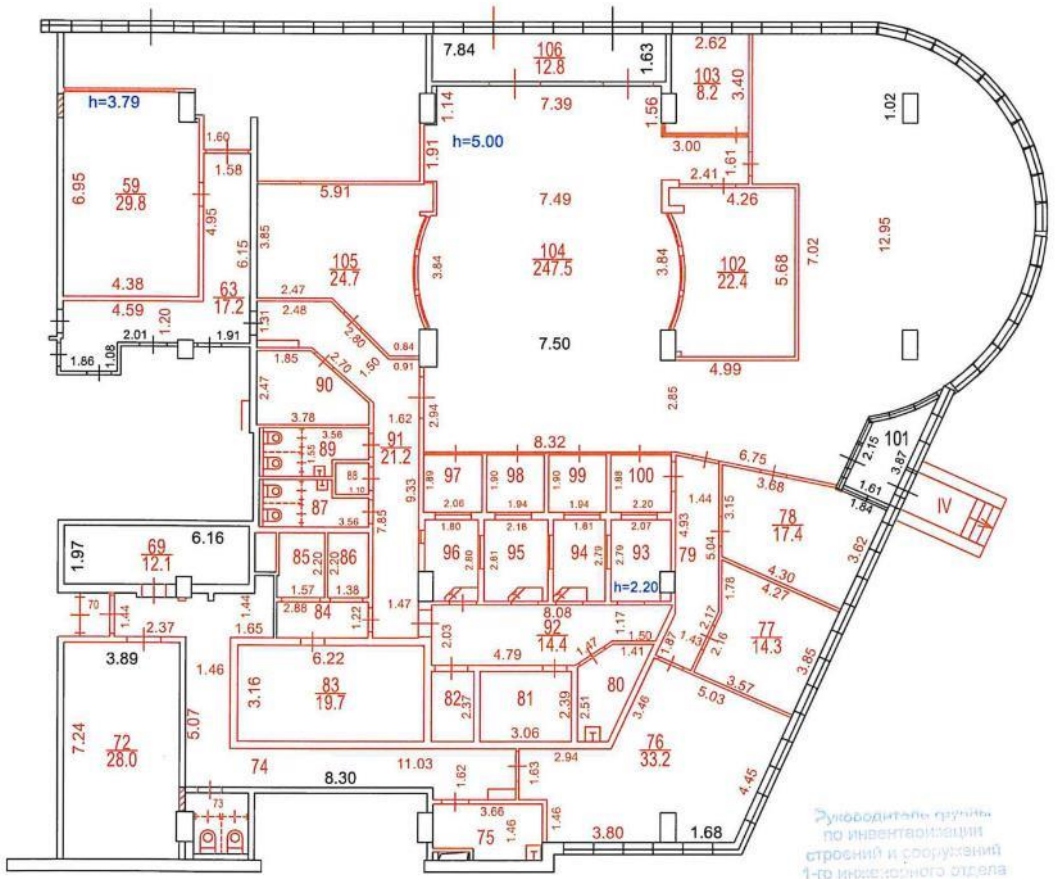
на часть 1 этажа помещ. (квартира) IV

квартал № 2631/26 ЮЗ АО г.Москвы

1 ЭТАЖ

2803127

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ



Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 1-го инвентарного отдела Первого ТУ П.В. Попов

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 16 " 11 2020 г.

П/план снял Алехина Е.А.

Проверил Попов П.В.

" 15 " 12 2020 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

№ квартала	2631
№ дела	26
UNOM	2803127
Реестровый №	
02803127 / 000045	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое помещение
(назначение)

-
(вид жилого помещения)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Юго-Западный административный округ
Муниципальный округ, поселение	внутригородская территория муниципальный округ Академический
Населённый пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	проспект 60-летия Октября
дом 10А	корпус - строение -
помещение -	
Иное описание местоположения	

Кадастровый номер	-
Этаж	1
Номер помещения на поэтажном плане	1 этаж - пом. IV (ком.59,63,69,70,72-106)
Форма собственности	-
Количество проживающих	-

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 6008150 Дата регистрации 09.09.2009 г.

Паспорт составлен по состоянию на: 16.11.2020 г.

Дата изготовления паспорта: 16.12.2020 г.

Начальник Первого территориального управления Куц А. В.

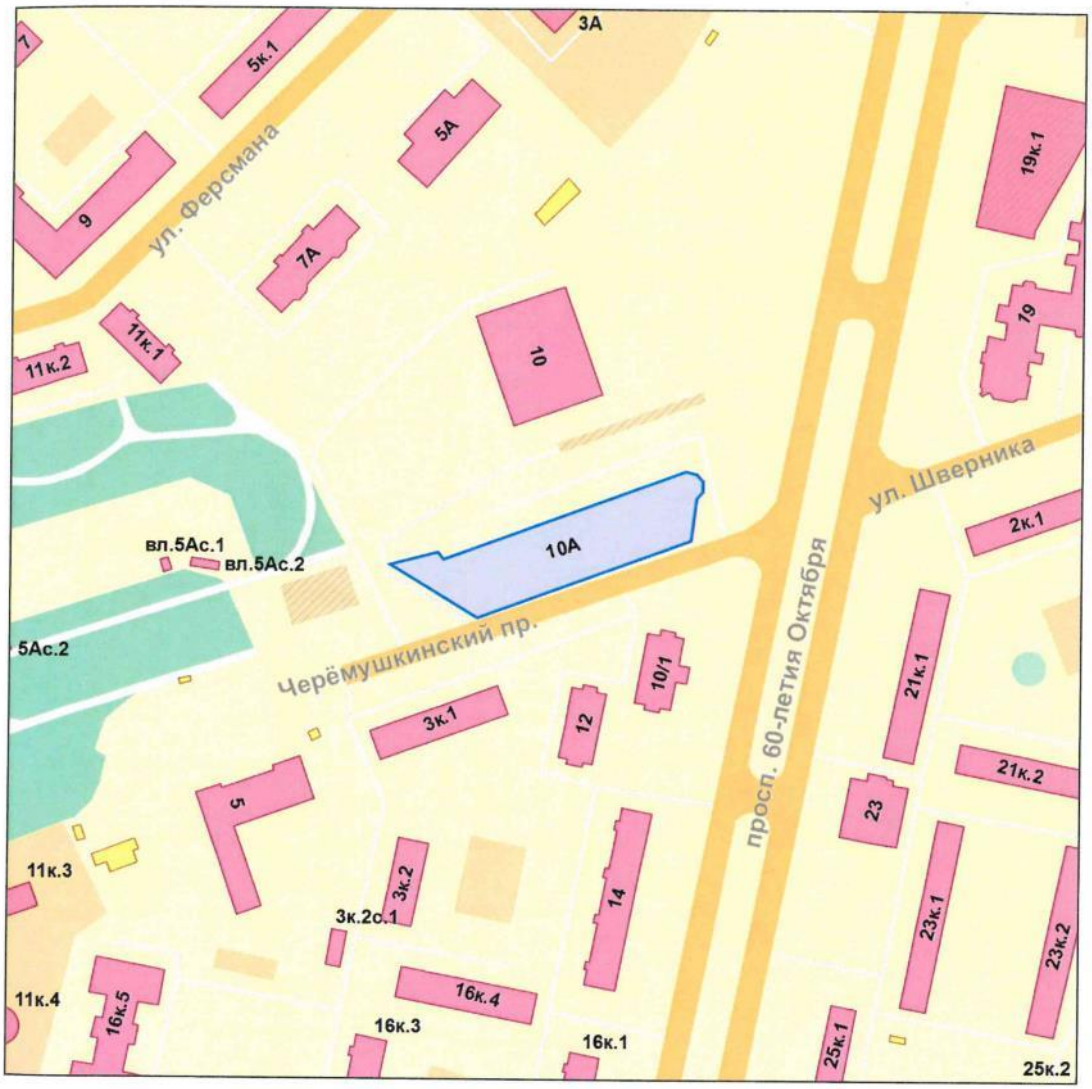
16.12.2020 г.

Заместитель начальника Первого территориального управления

Стр. 1

город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2000

Контур объекта

II. Поэтажный план помещения

1-й этаж

Разрешение на произведенное переоборудование в ГБУ МосгорБТИ не предъявлено

Масштаб 1:200

III. Экспликация к поэтажному плану помещения

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

Помещение № **IV** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.59,63,69,70,72-106)
Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	59	кабинет	29,8	29,8					379	торгов. 16.11.2020 г.
	63	коридор	17,2		17,2				379	торгов. 16.11.2020 г.
	69	помещение подсобное	12,1		12,1				379	торгов. 16.11.2020 г.
	70	тамбур	1,4		1,4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	72	серверная	28,0		28,0				379	торгов. 16.11.2020 г.
	73	санузел	4,0		4,0				379	торгов. 16.11.2020 г.
	74	коридор	28,0		28,0				379	торгов. 16.11.2020 г.
	75	помещение подсобное	4,9		4,9				379	торгов. 16.11.2020 г.
	76	кабинет	33,2	33,2					379	торгов. 16.11.2020 г.
	77	кабинет	14,3	14,3					379	торгов. 16.11.2020 г.
	78	кабинет	17,4	17,4					379	торгов. 16.11.2020 г.
	79	коридор	10,1		10,1				379	торгов. 16.11.2020 г.
	80	помещение подсобное	5,2		5,2				379	торгов. 16.11.2020 г.
	81	помещение подсобное	7,3		7,3				379	торгов. 16.11.2020 г.
	82	помещение подсобное	3,4		3,4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	83	прочее	19,7	19,7					379	торгов. 16.11.2020 г.
	84	тамбур	3,5		3,5				379	торгов. 16.11.2020 г.
	85	помещение для хранения	3,4	3,4					379	торгов. 16.11.2020 г.
	86	помещение для хранения	3,0	3,0					379	торгов. 16.11.2020 г.
	87	санузел	4,7		4,7				379	торгов. 16.11.2020 г.
	88	помещение подсобное	1,1		1,1				379	торгов. 16.11.2020 г.
	89	санузел	4,6		4,6				379	торгов. 16.11.2020 г.
	90	помещение подсобное	7,6		7,6				379	торгов. 16.11.2020 г.
	91	коридор	21,2		21,2				379	торгов. 16.11.2020 г.
	92	коридор	14,4		14,4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	93	касса	5,4	5,4					230	торгов. 16.11.2020 г.
	94	касса	5,1	5,1					230	торгов. 16.11.2020 г.
	95	касса	6,1	6,1					230	торгов. 16.11.2020 г.
	96	касса	4,7	4,7					230	торгов. 16.11.2020 г.
	97	тамбур	3,9		3,9				230	торгов. 16.11.2020 г.

	98	тамбур	3,7		3,7				230	торгов. 16.11.2020 г.
	99	тамбур	3,7		3,7				230	торгов. 16.11.2020 г.
	100	тамбур	4,1		4,1				230	торгов. 16.11.2020 г.
	101	тамбур	4,9		4,9				314	торгов. 16.11.2020 г.
	102	прочее	22,4	22,4					314	торгов. 16.11.2020 г.
	103	кабинет	8,2	8,2					314	торгов. 16.11.2020 г.
	104	фойе	247,5	247,5					500	торгов. 16.11.2020 г.
	105	прочее	24,7	24,7					314	торгов. 16.11.2020 г.
	106	тамбур	12,8		12,8				409	торгов. 16.11.2020 г.
Итого			656,7	444,9	211,8					
Нежилые помещения всего			656,7	444,9	211,8					
в т.ч. Торговые			656,7	444,9	211,8					

Экспликация на 2 страницах

IV. Сведения о здании

Год постройки	2009
Год пристройки	
Год надстройки	
Год переоборудования	
Год последнего капитального ремонта	
Этажность	11
Кроме того:	антресоль, надстроенный этаж, технический этаж
Количество подземных этажей	3
В том числе:	
Объём, куб.м.	141992
Количество квартир	-
Функциональное назначение	
Шифр проекта	индивидуальный проект
Материал стен	монолитные (ж-б)
Материал перекрытий	железобетонные
Общий процент износа, %	5
Год установки процента износа	2020 г.
Общая площадь здания, кв.м.	35134,3
Нежилая площадь здания, кв.м.	35134,3
В т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, кв.м.	0,0
Жилая площадь жилых помещений, кв.м.	0,0
Площадь, не входящая в общую площадь здания, кв.м.	0,0
Степень благоустройства здания	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное от ТЭЦ; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - нет; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - 10 шт.; Лифты грузопассажирские - нет

V. Сведения о помещении

Оборудование помещений приборами учёта

Вид благоустройства	Количество счётчиков, шт.
Водопровод (холодное водоснабжение)	-
Водопровод (горячее водоснабжение)	-
Отопление	-
Газоснабжение	-
Электроснабжение	-

Ответственный исполнитель _____ Алёхина Е. А. 16.12.2020 г.

Проверил _____

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 1-го инженерного отдела Первого ТУ П.В. Попов

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

к заказу 04 50 301889 от 21.10.2020 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

№13 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Помещение № **IV** Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.59,63,69,70,72-106)
Согласование на фасадные работы не предъявлено

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	59	кабинет	29,8	29,8					379	торгов. 16.11.2020 г.
	63	коридор	17,2		17,2				379	торгов. 16.11.2020 г.
	69	помещение подсобное	12,1		12,1				379	торгов. 16.11.2020 г.
	70	тамбур	1,4		1,4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	72	серверная	28,0		28,0				379	торгов. 16.11.2020 г.
	73	санузел	4,0		4,0				379	торгов. 16.11.2020 г.
	74	коридор	28,0		28,0				379	торгов. 16.11.2020 г.
	75	помещение подсобное	4,9		4,9				379	торгов. 16.11.2020 г.
	76	кабинет	33,2	33,2					379	торгов. 16.11.2020 г.
	77	кабинет	14,3	14,3					379	торгов. 16.11.2020 г.
	78	кабинет	17,4	17,4					379	торгов. 16.11.2020 г.
	79	коридор	10,1		10,1				379	торгов. 16.11.2020 г.
	80	помещение подсобное	5,2		5,2				379	торгов. 16.11.2020 г.
	81	помещение подсобное	7,3		7,3				379	торгов. 16.11.2020 г.
	82	помещение подсобное	3,4		3,4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	83	прочее	19,7	19,7					379	торгов. 16.11.2020 г.
	84	тамбур	3,5		3,5				379	торгов. 16.11.2020 г.
	85	помещение для хранения	3,4	3,4					379	торгов. 16.11.2020 г.
	86	помещение для хранения	3,0	3,0					379	торгов. 16.11.2020 г.
	87	санузел	4,7		4,7				379	торгов. 16.11.2020 г.
	88	помещение подсобное	1,1		1,1				379	торгов. 16.11.2020 г.
	89	санузел	4,6		4,6				379	торгов. 16.11.2020 г.

02 50 20 0014806

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10А

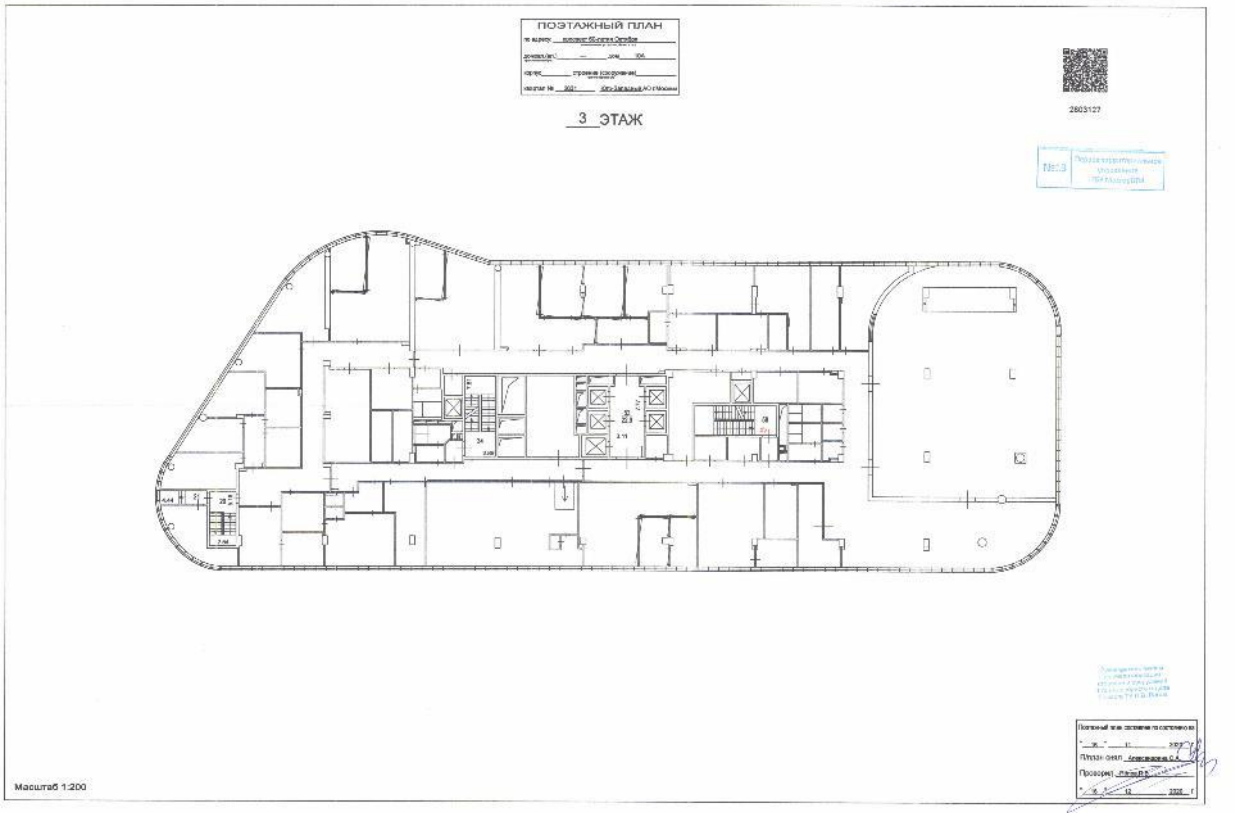
	90	помещение подсобное	7,6		7,6				379	торгов. 16.11.2020 г.
	91	коридор	21,2		21,2				379	торгов. 16.11.2020 г.
	92	коридор	14,4		14,4				379	торгов. 16.11.2020 г.
	93	касса	5,4	5,4					230	торгов. 16.11.2020 г.
	94	касса	5,1	5,1					230	торгов. 16.11.2020 г.
	95	касса	6,1	6,1					230	торгов. 16.11.2020 г.
	96	касса	4,7	4,7					230	торгов. 16.11.2020 г.
	97	тамбур	3,9		3,9				230	торгов. 16.11.2020 г.
	98	тамбур	3,7		3,7				230	торгов. 16.11.2020 г.
	99	тамбур	3,7		3,7				230	торгов. 16.11.2020 г.
	100	тамбур	4,1		4,1				230	торгов. 16.11.2020 г.
	101	тамбур	4,9		4,9				314	торгов. 16.11.2020 г.
	102	прочее	22,4	22,4					314	торгов. 16.11.2020 г.
	103	кабинет	8,2	8,2					314	торгов. 16.11.2020 г.
	104	фойе	247,5	247,5					500	торгов. 16.11.2020 г.
	105	прочее	24,7	24,7					314	торгов. 16.11.2020 г.
	106	тамбур	12,8		12,8				409	торгов. 16.11.2020 г.
Итого			656,7	444,9	211,8					
Нежилые помещения всего			656,7	444,9	211,8					
в т.ч. Торговые			656,7	444,9	211,8					

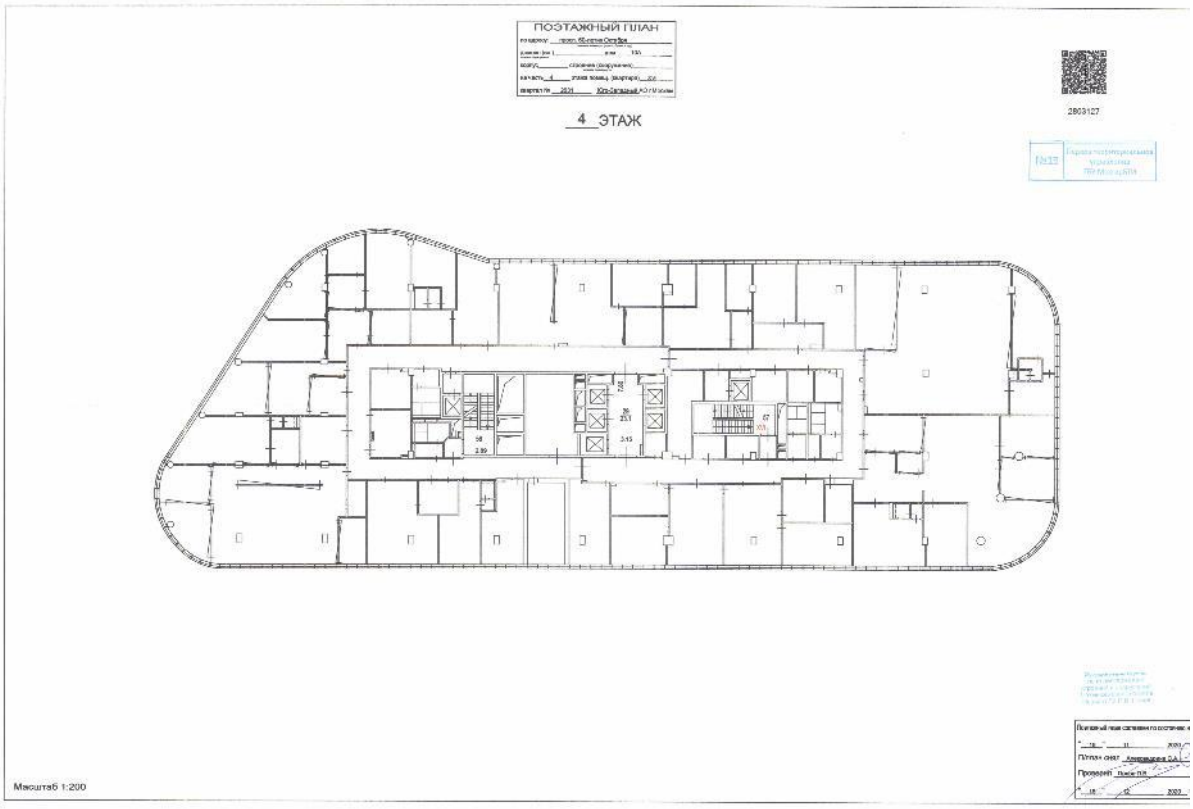
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.09.2009 г. № 6008150

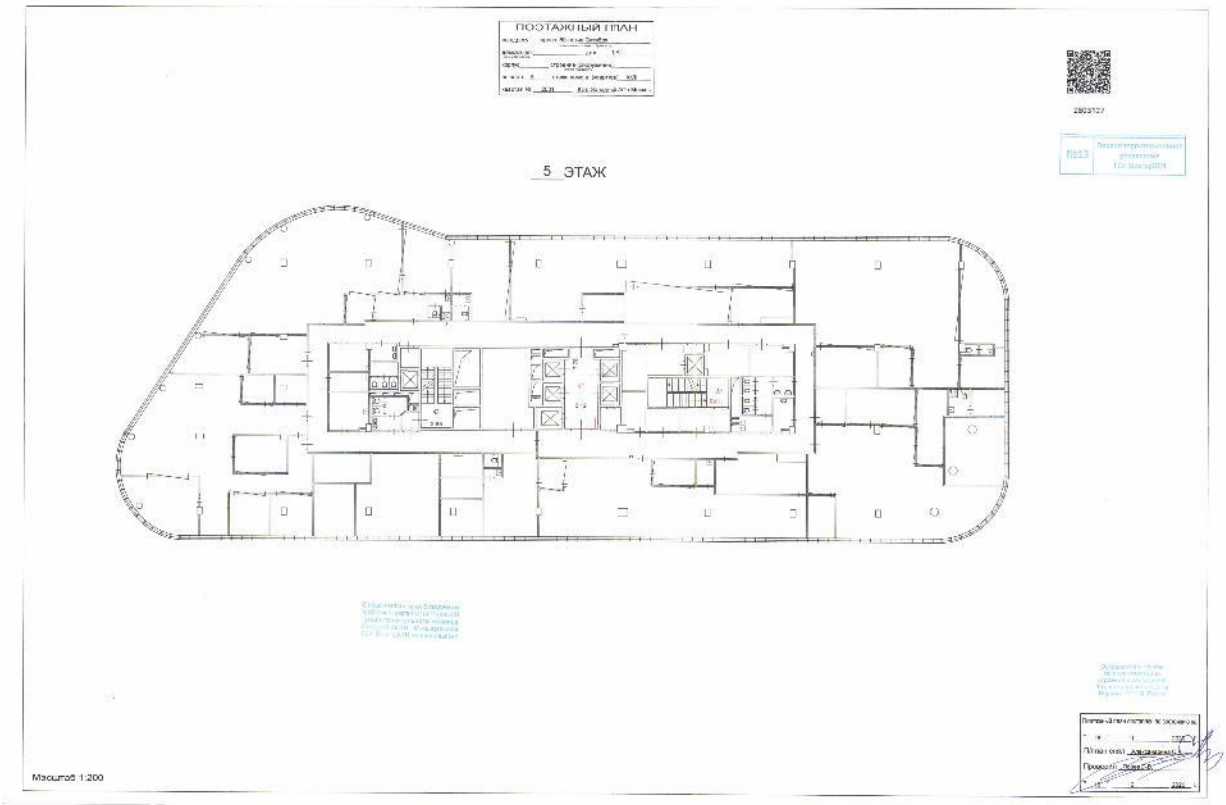
Экспликация на 2 страницах 16.12.2020 г.

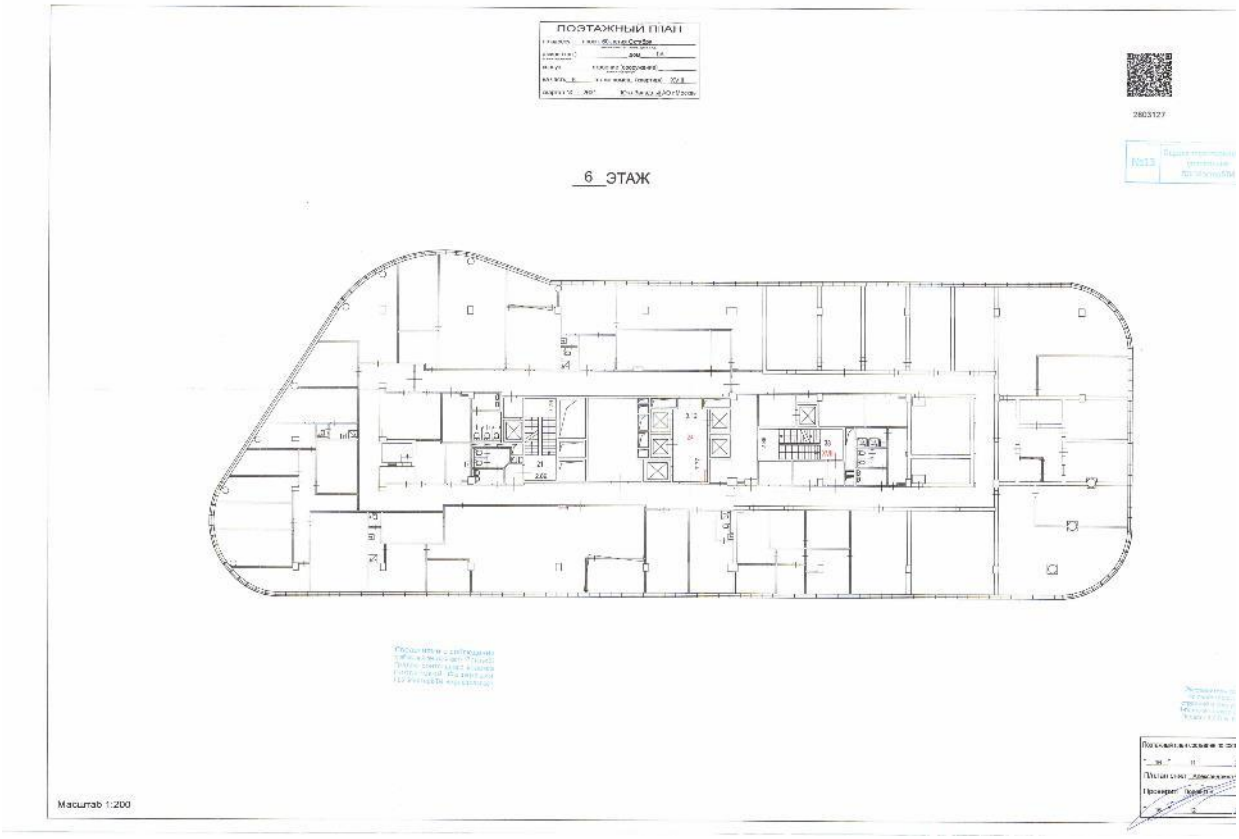
Исполнитель _____ Алёхина Е. А.

Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го Южного территориального отдела
Первого Г.И.О. Попов


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
3 ЭТАЖ
2803127
Масштаб 1:200

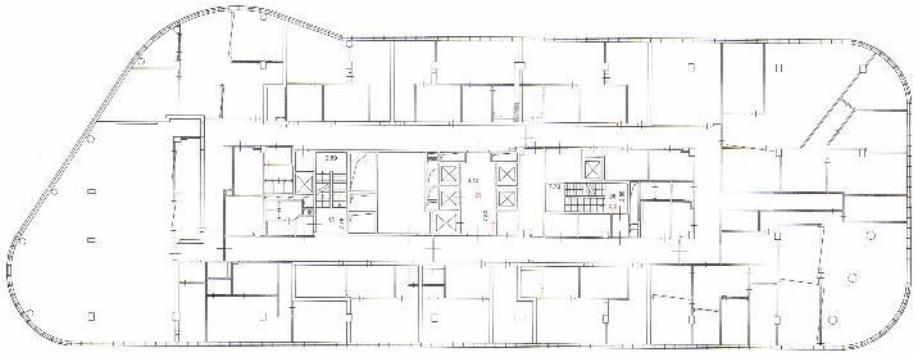

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
4 ЭТАЖ
2803127
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
5 ЭТАЖ
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
6 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

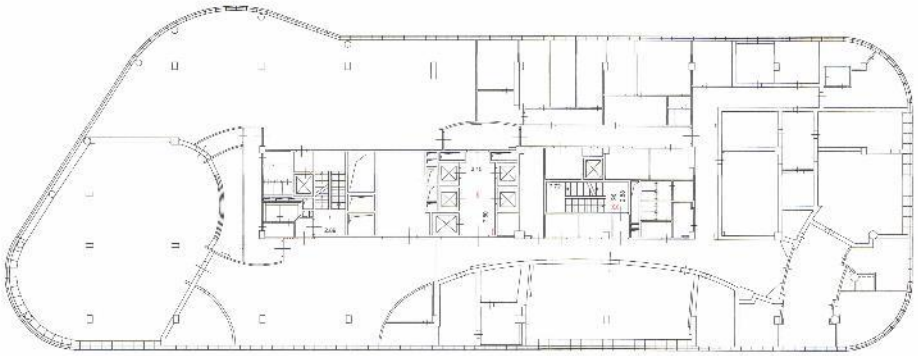
7 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

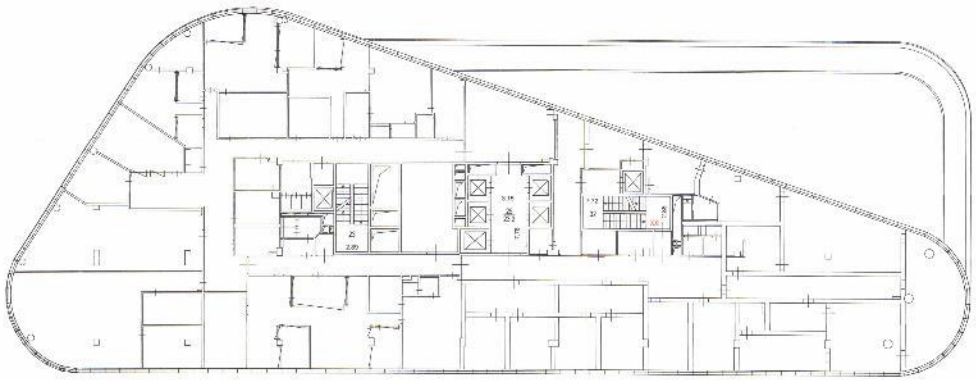
8 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

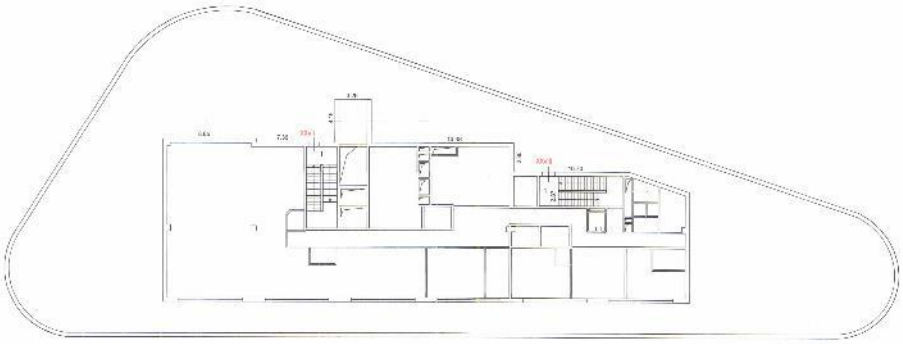
9 ЭТАЖ



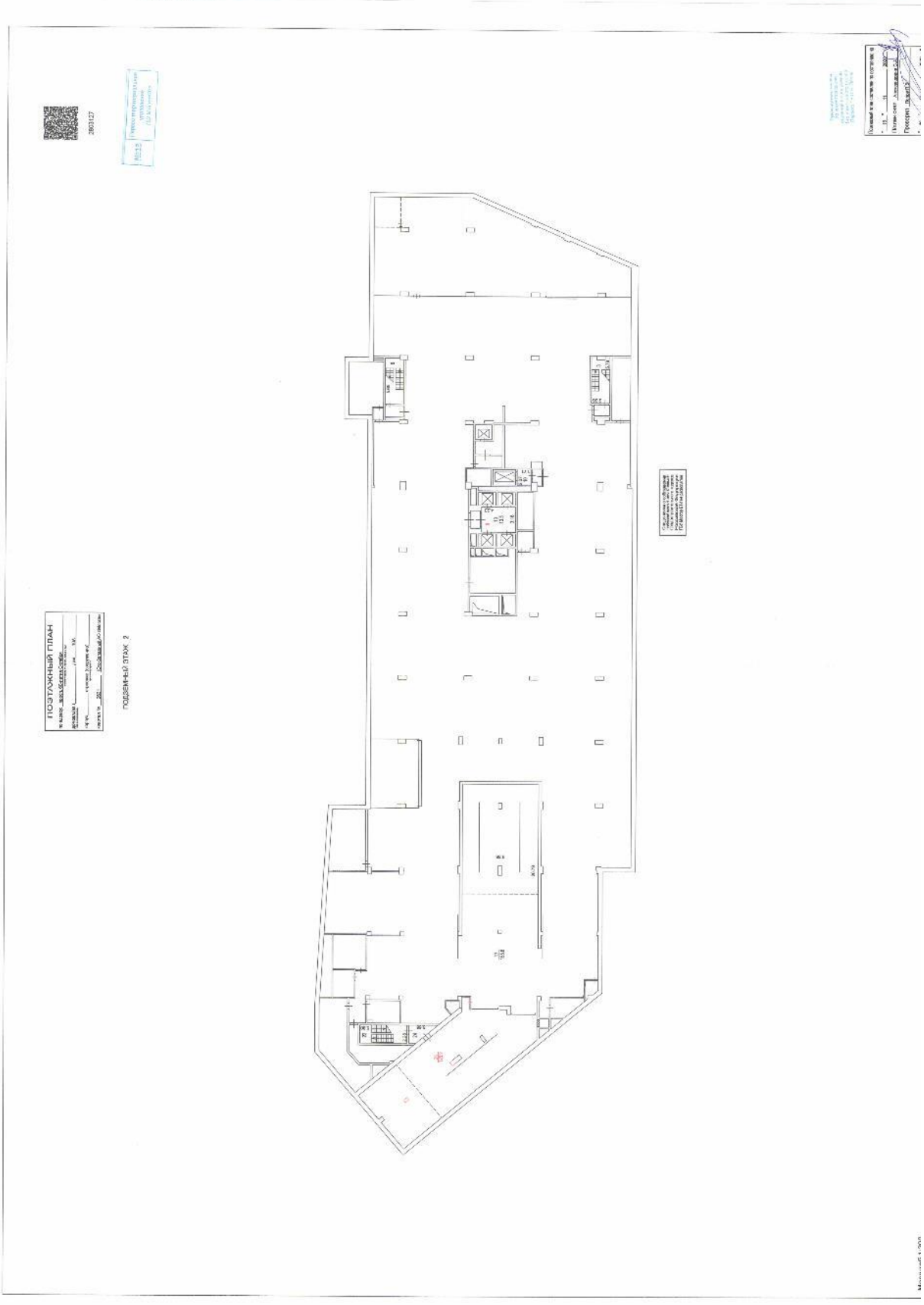
Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

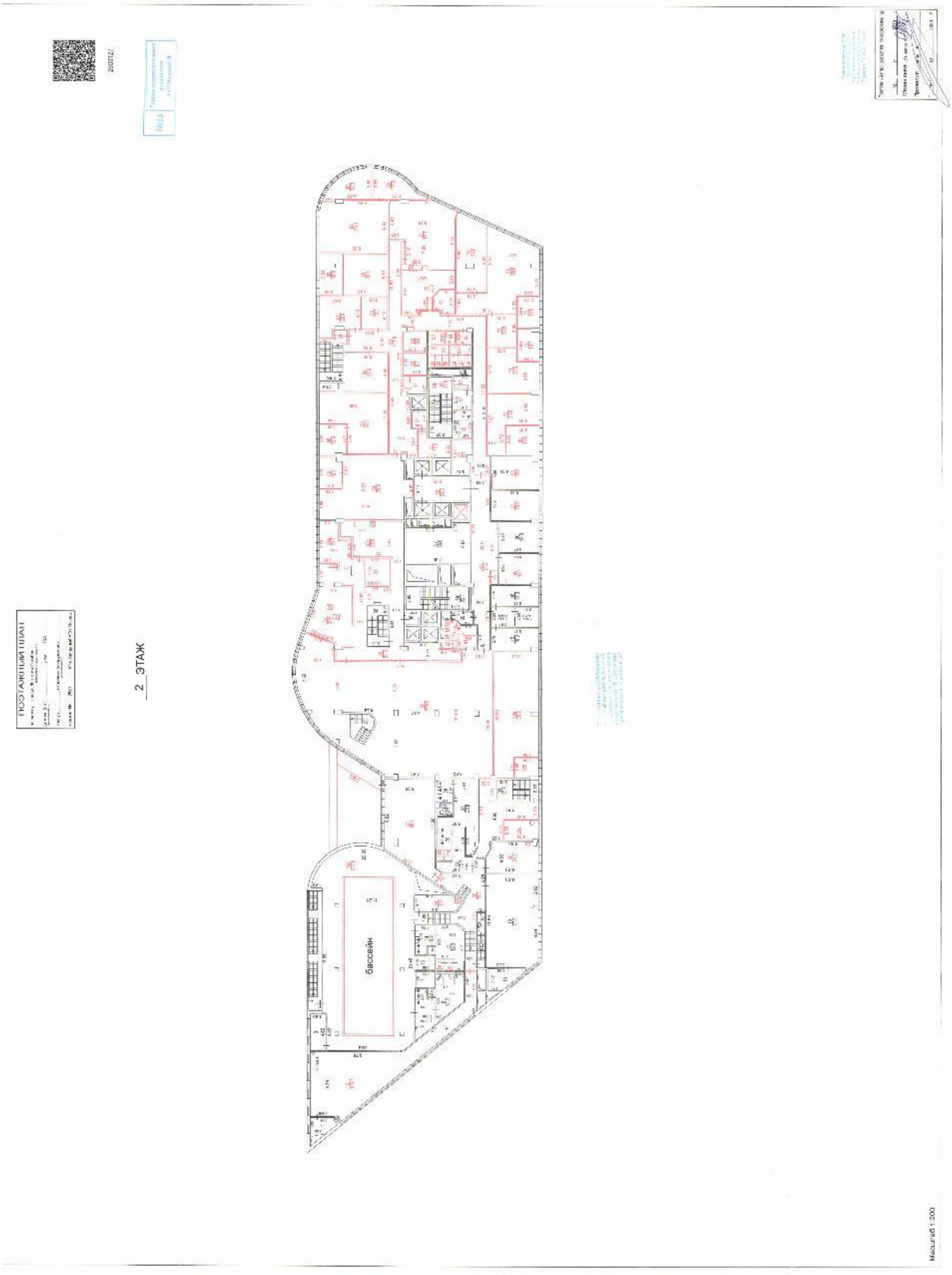
НАДСТРОЙКА

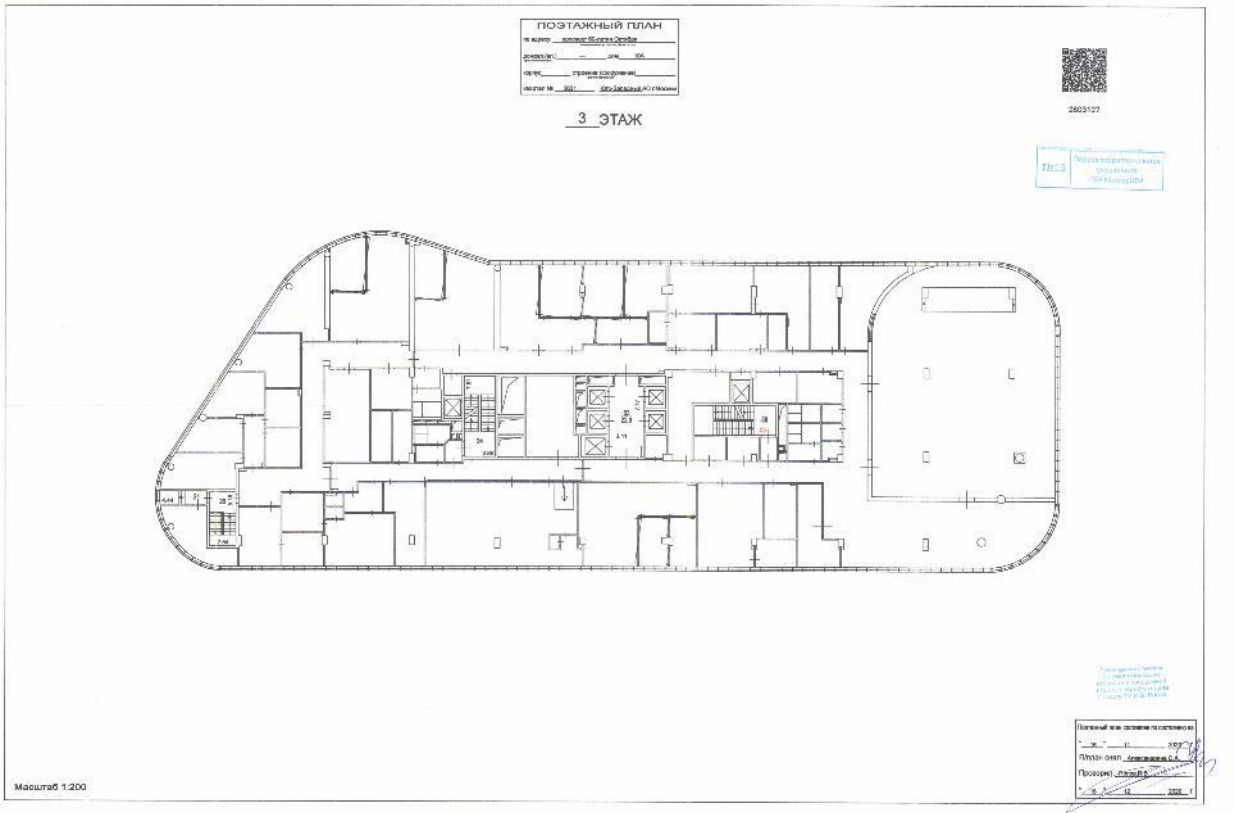


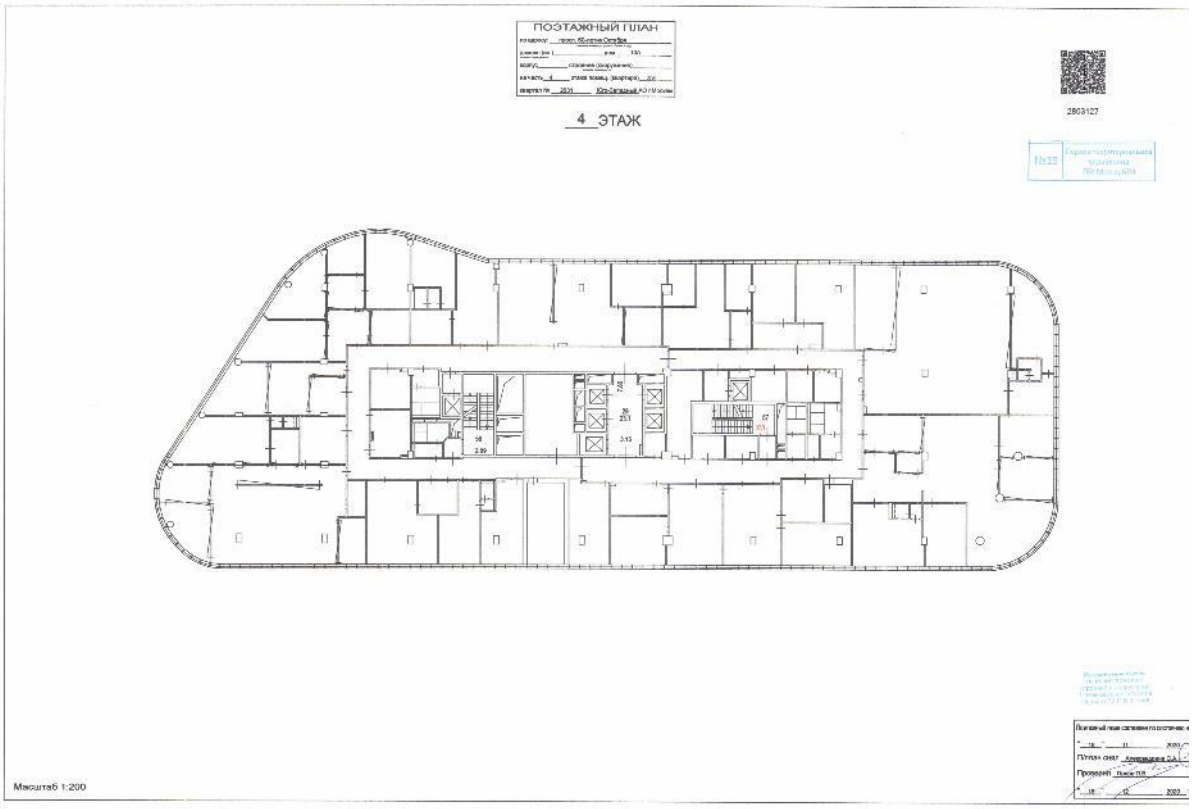
Масштаб 1:200

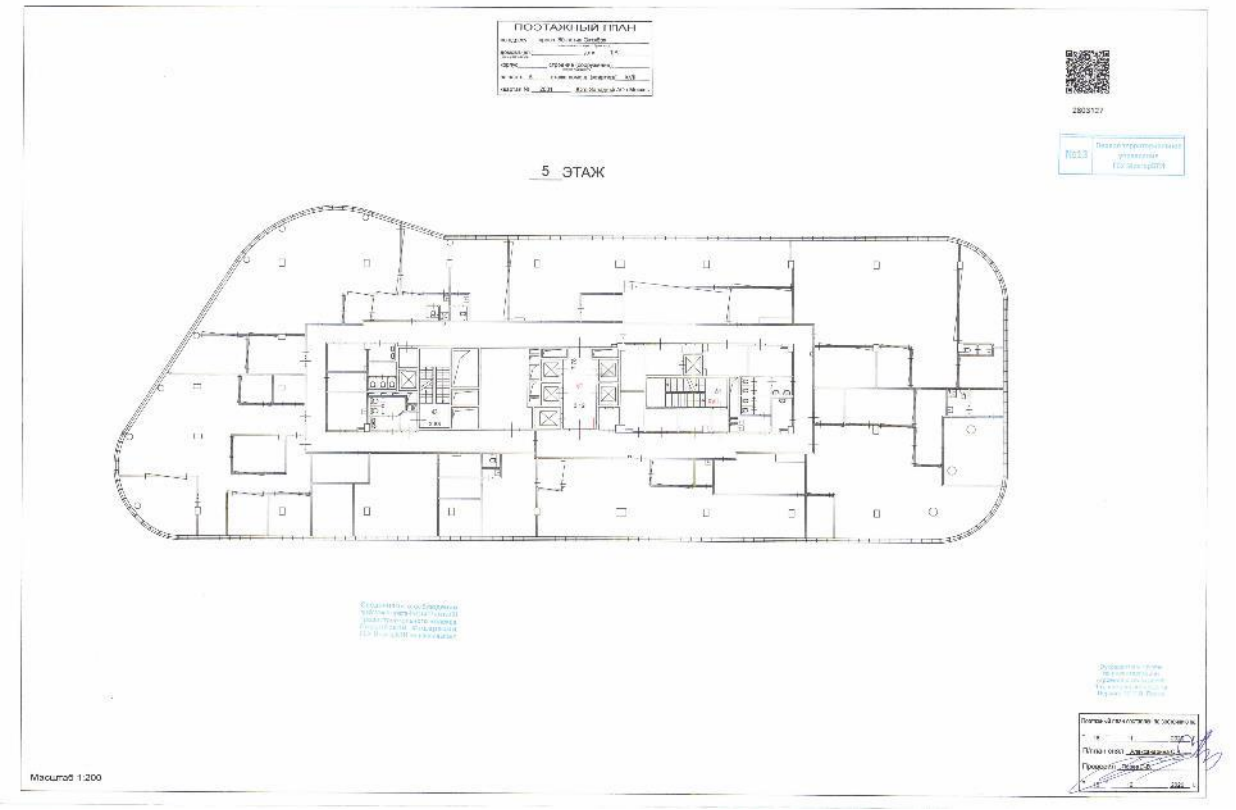

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ -2

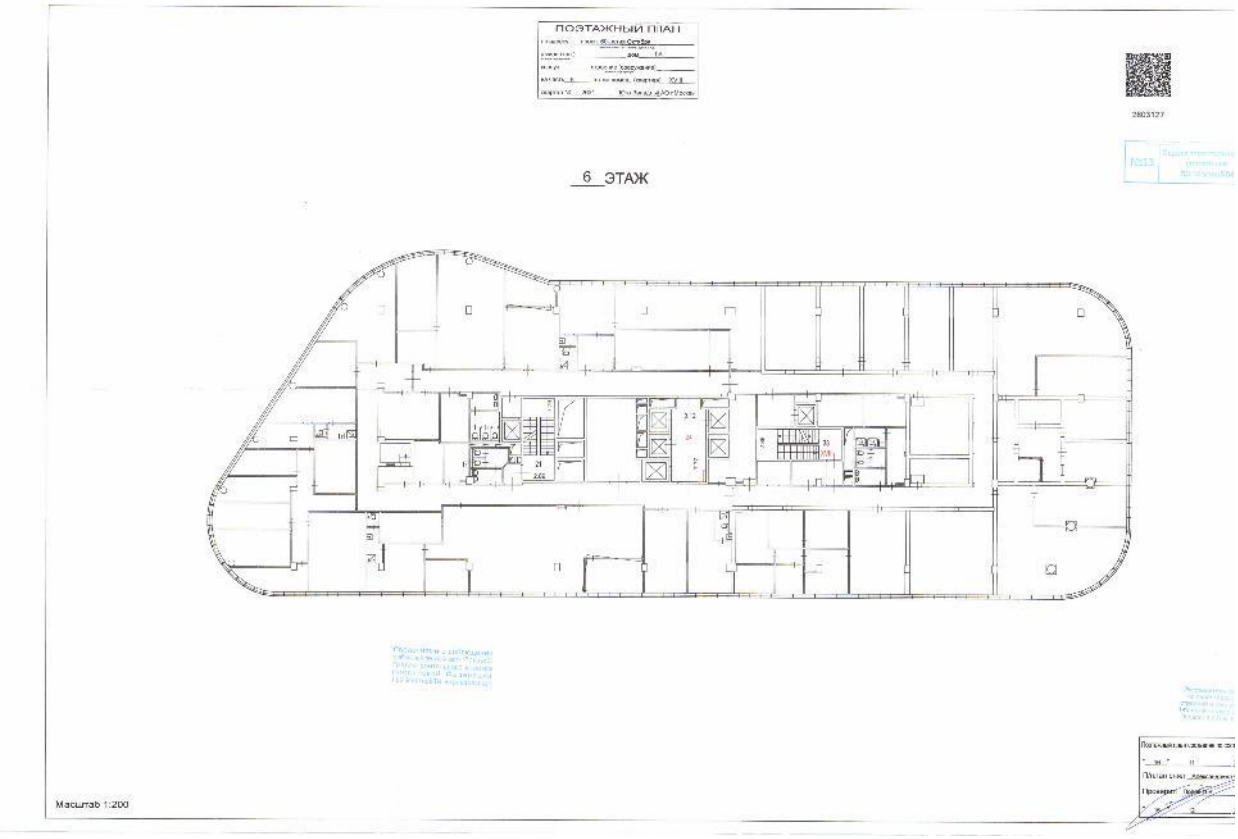
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
1 ЭТАЖ
Масштаб 1:200


2_ЭТАЖ
бассейн


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
3 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

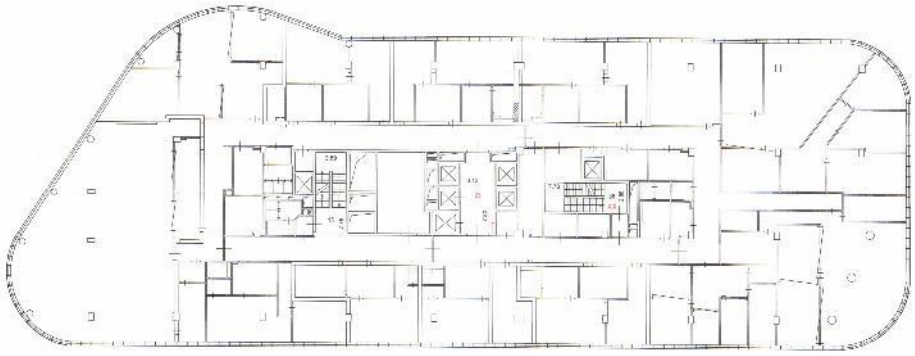

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
4 ЭТАЖ
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
5 ЭТАЖ
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
6 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

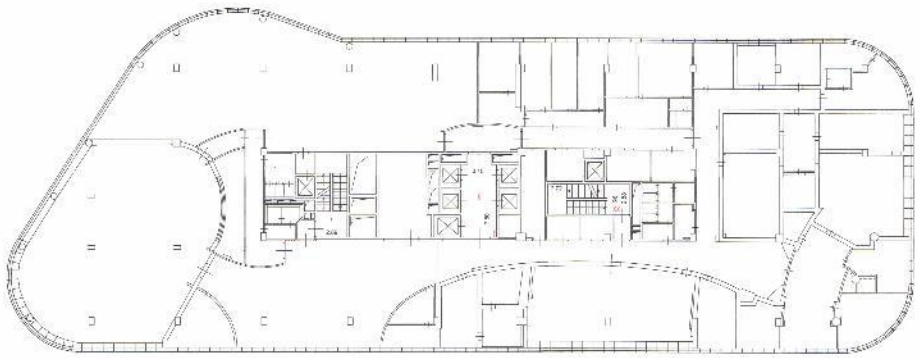
7 ЭТАЖ



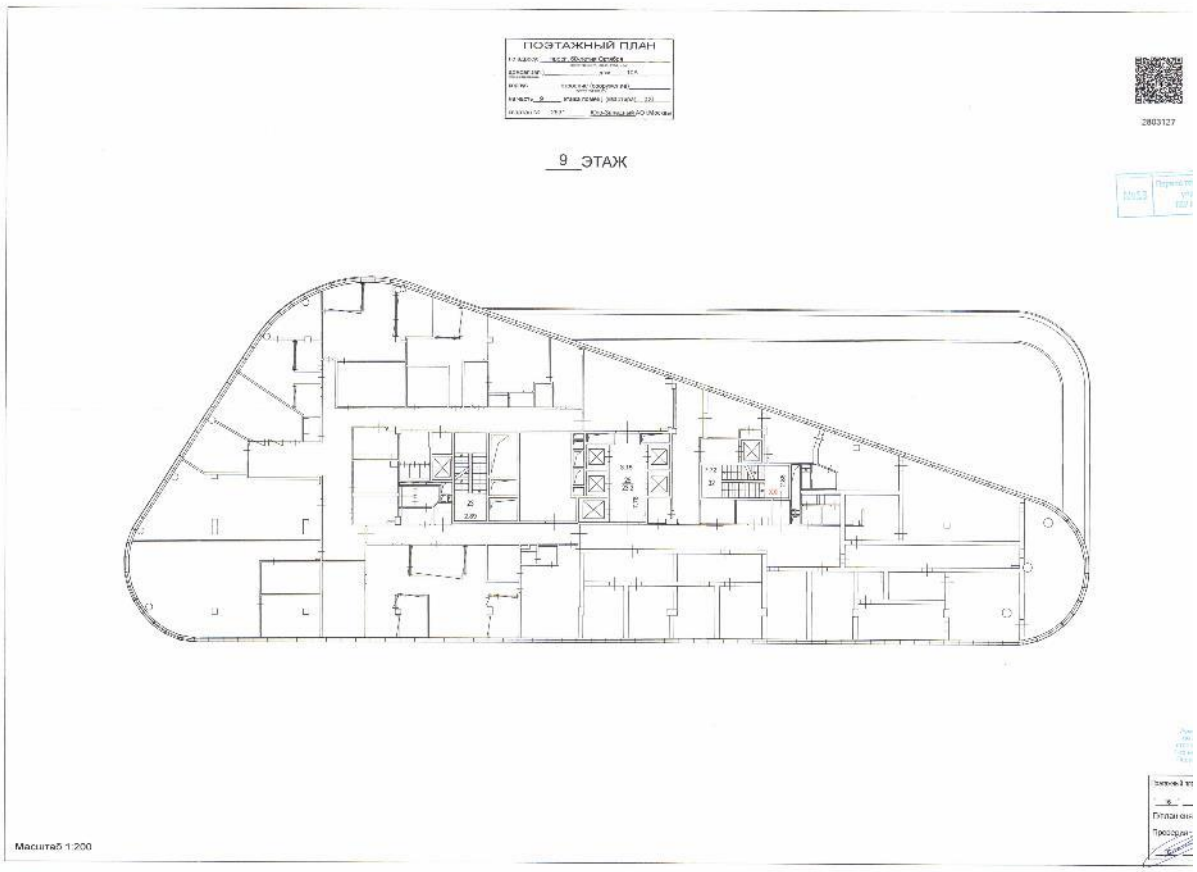
Масштаб 1:200

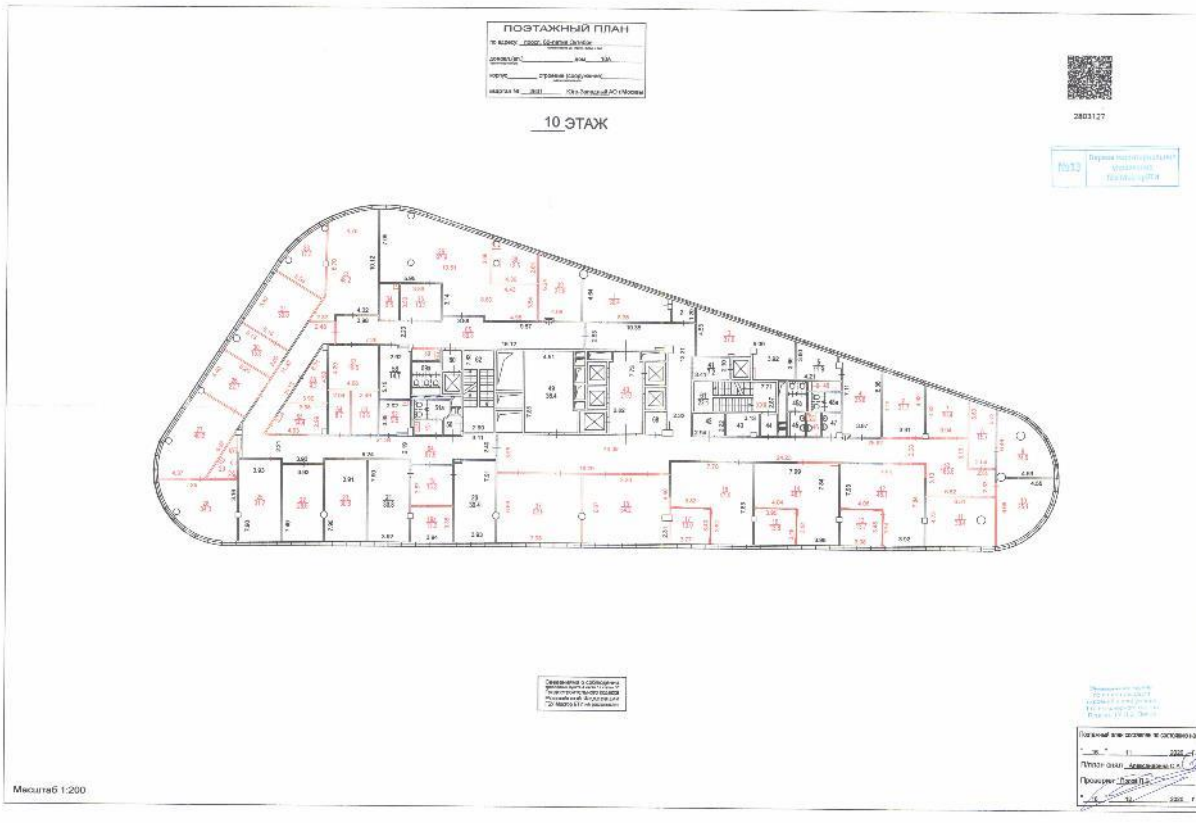
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

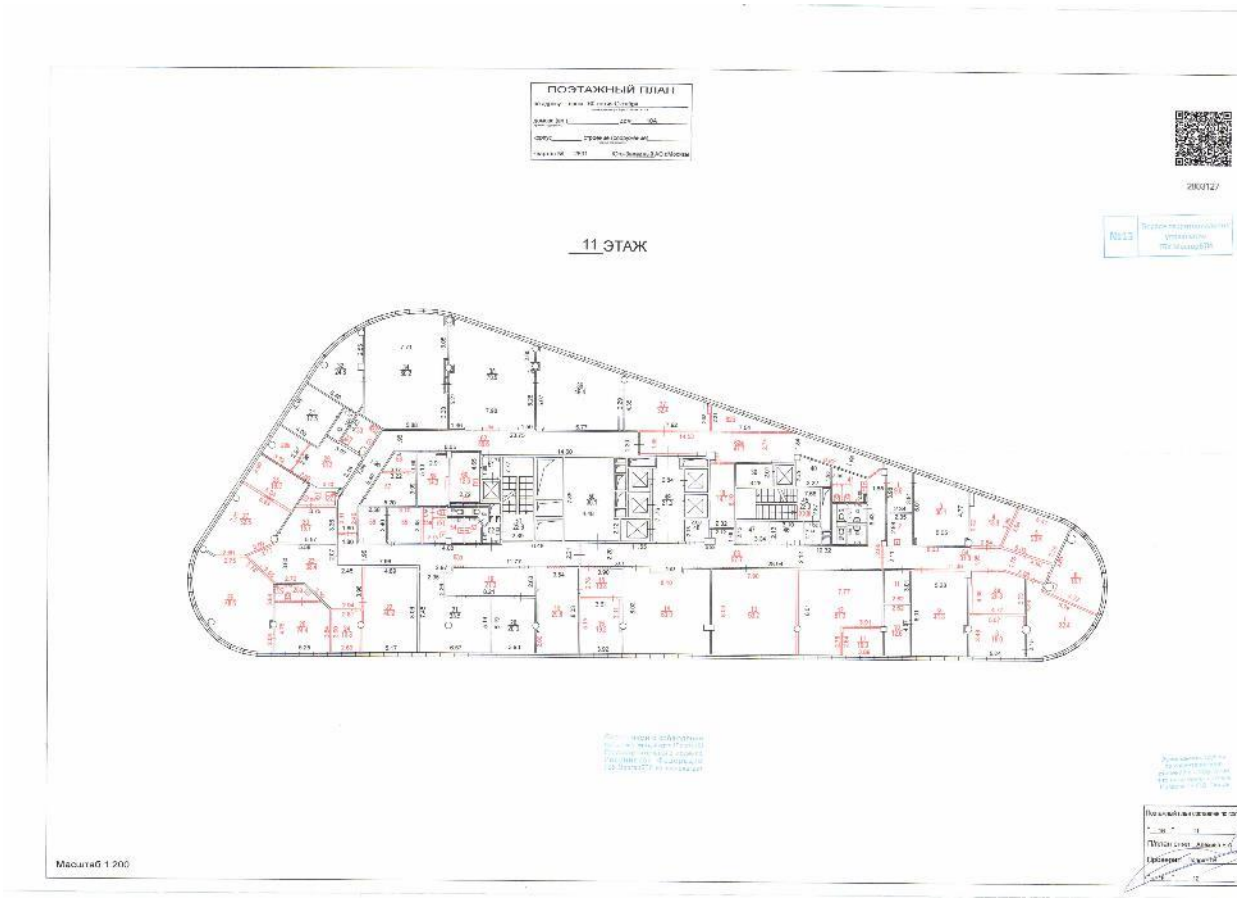
8 ЭТАЖ



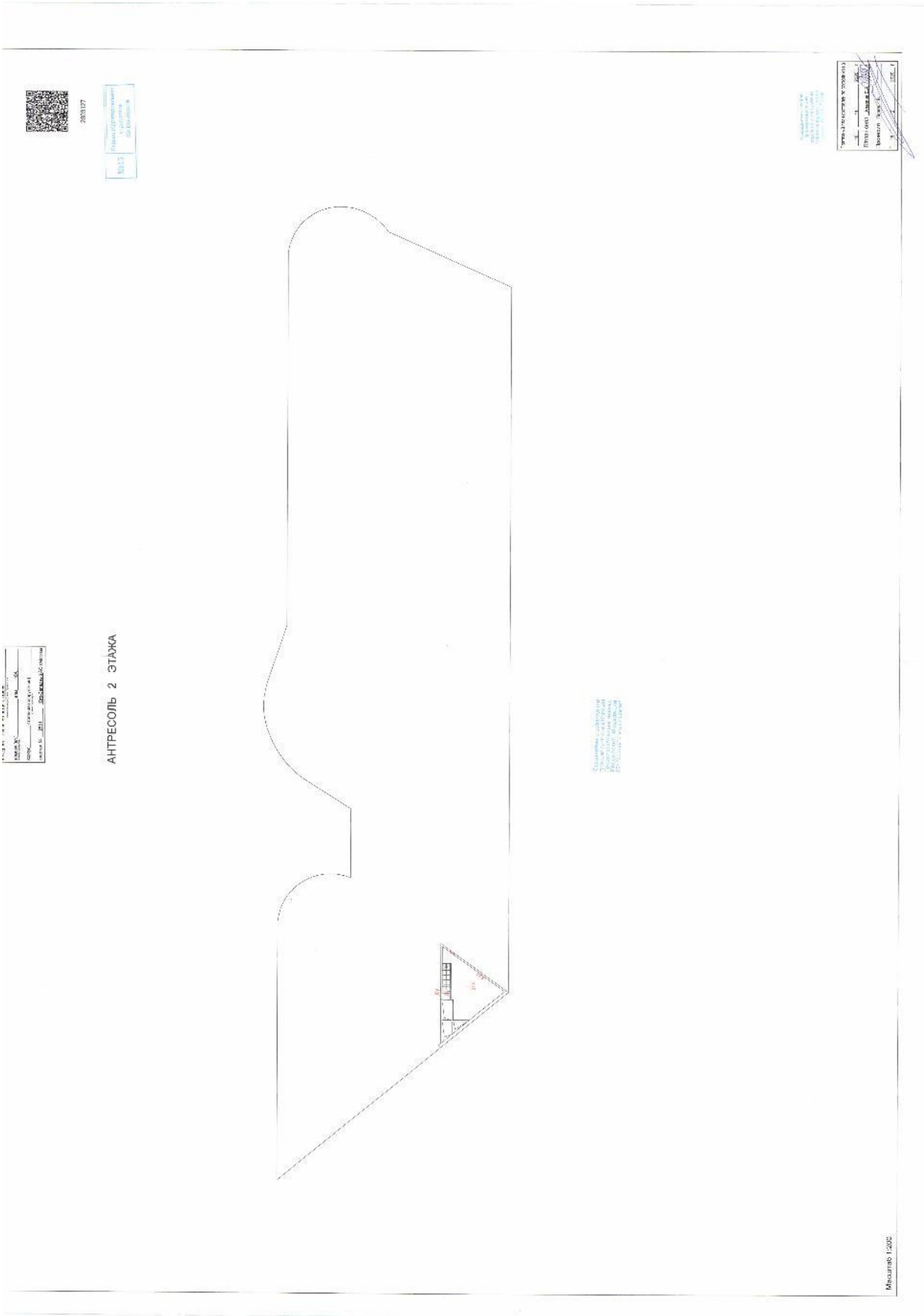
Масштаб 1:200

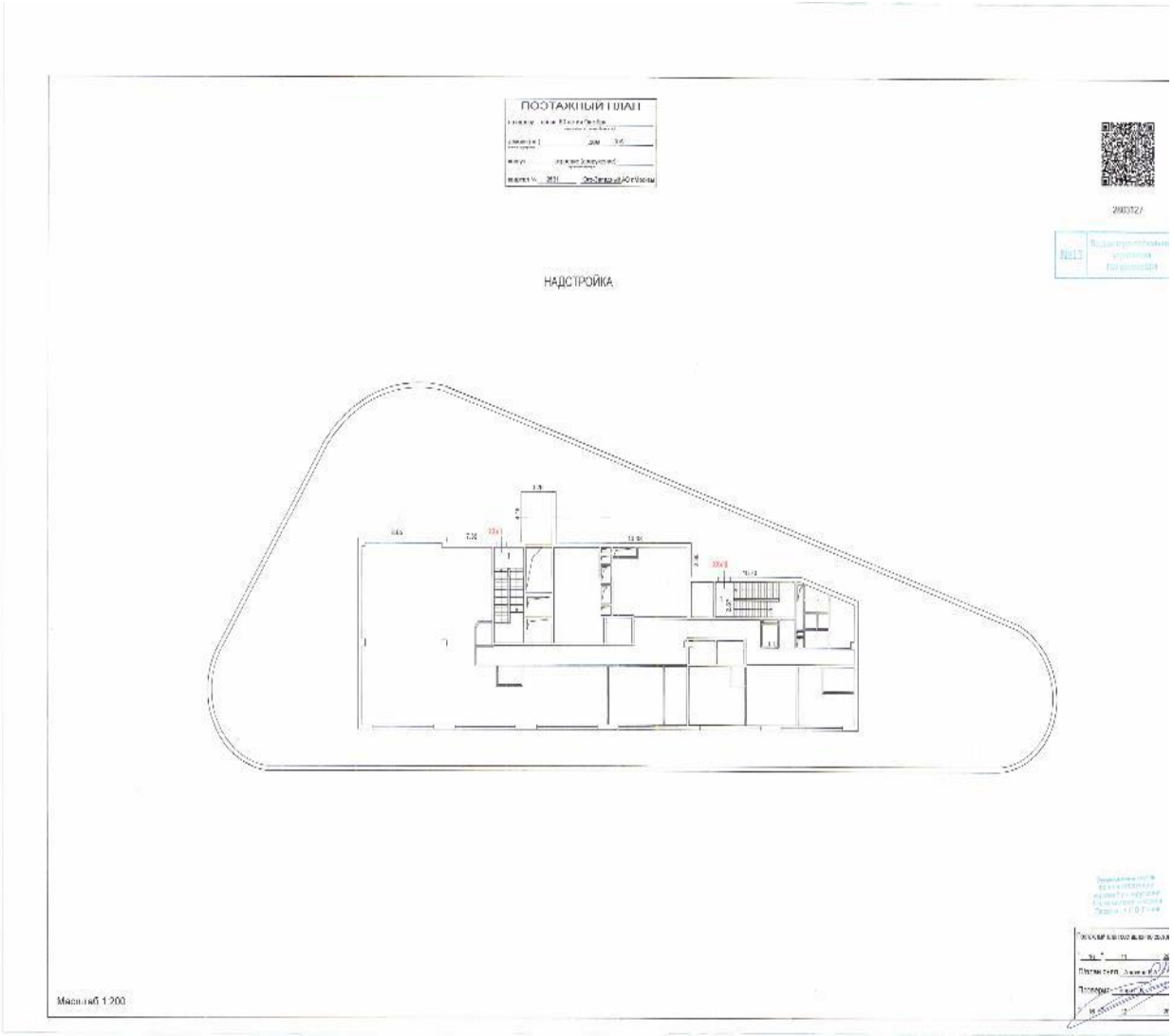

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
9 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

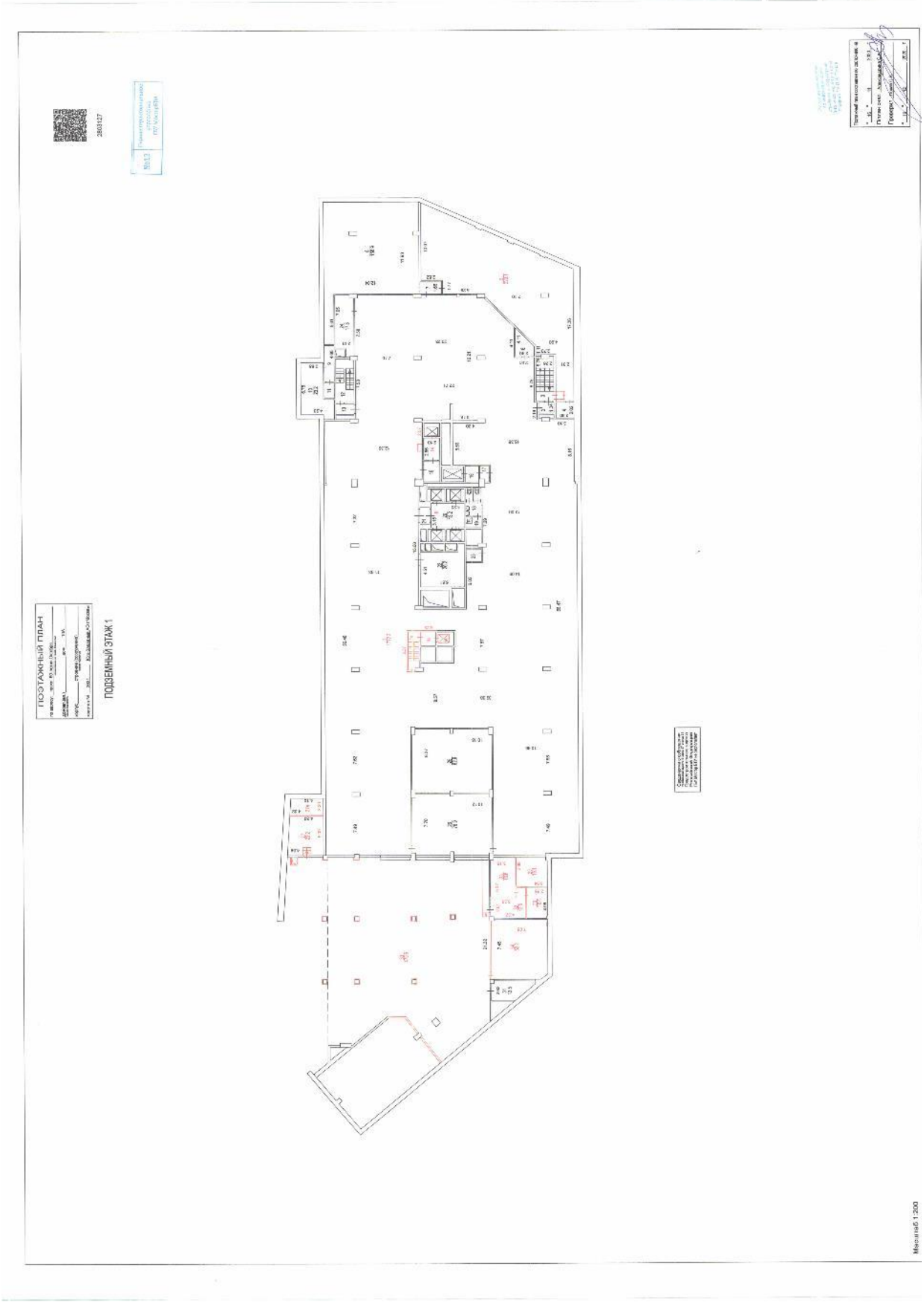

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
10 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

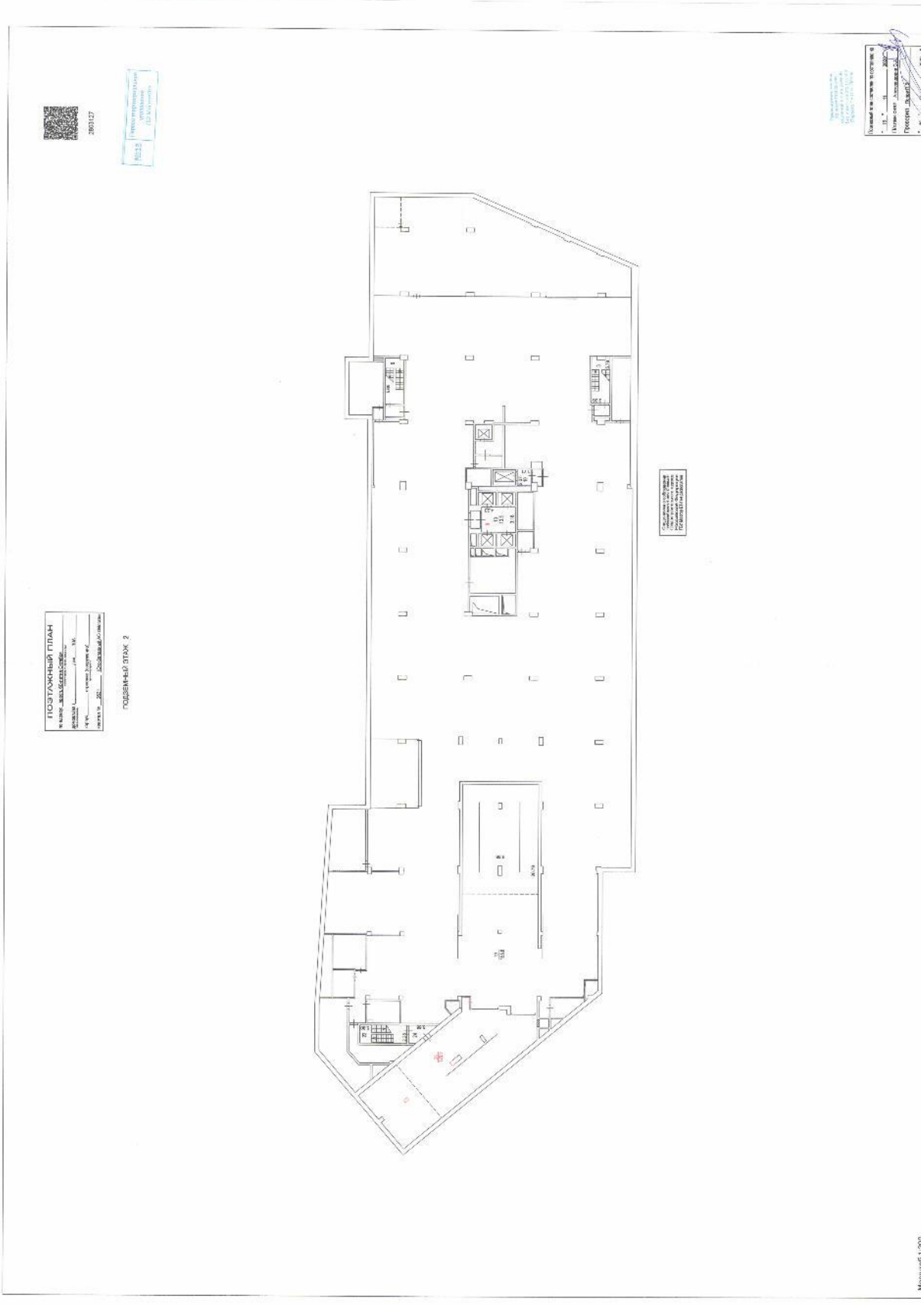

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
11 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

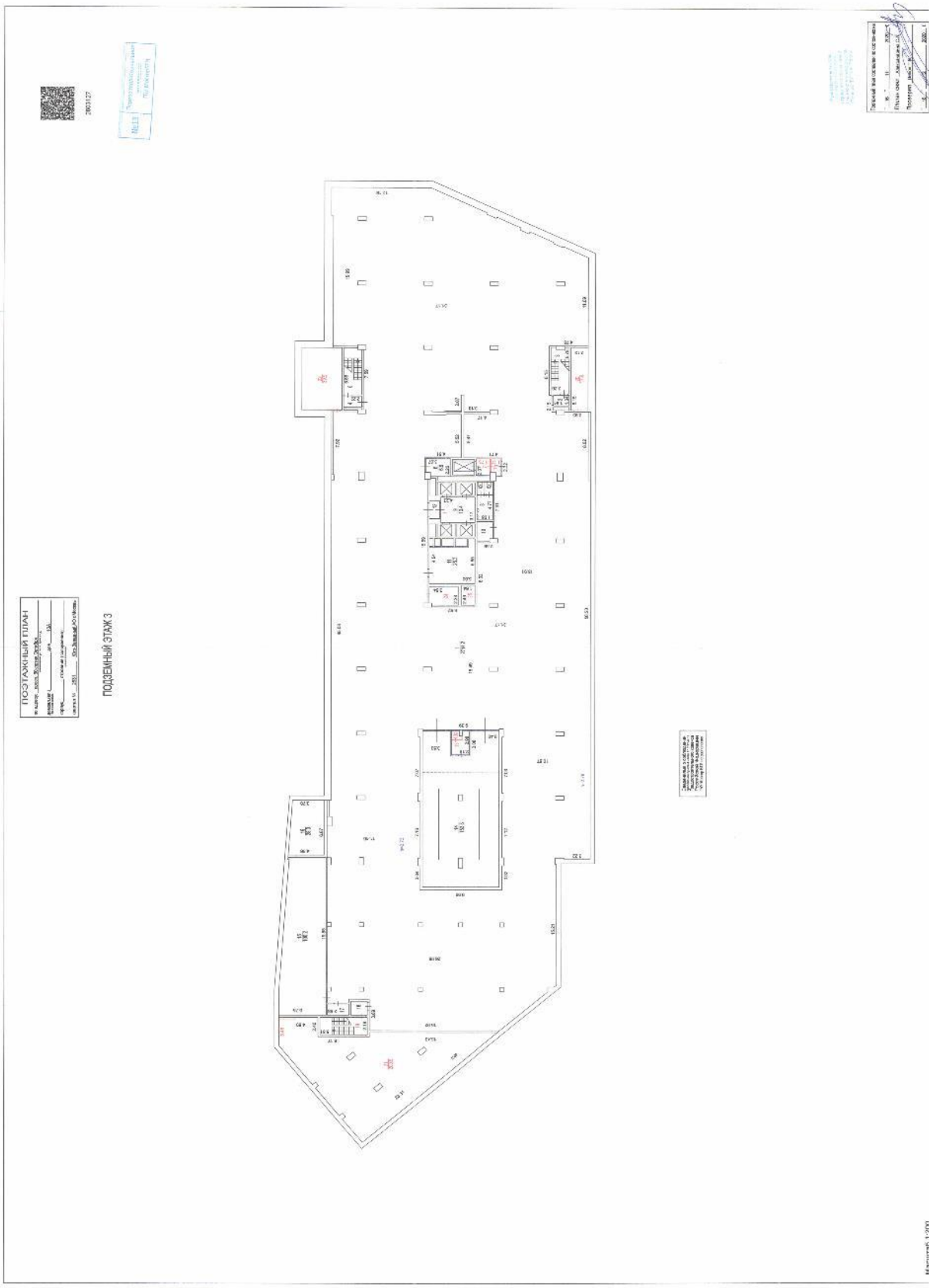
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА
Масштаб 1:200

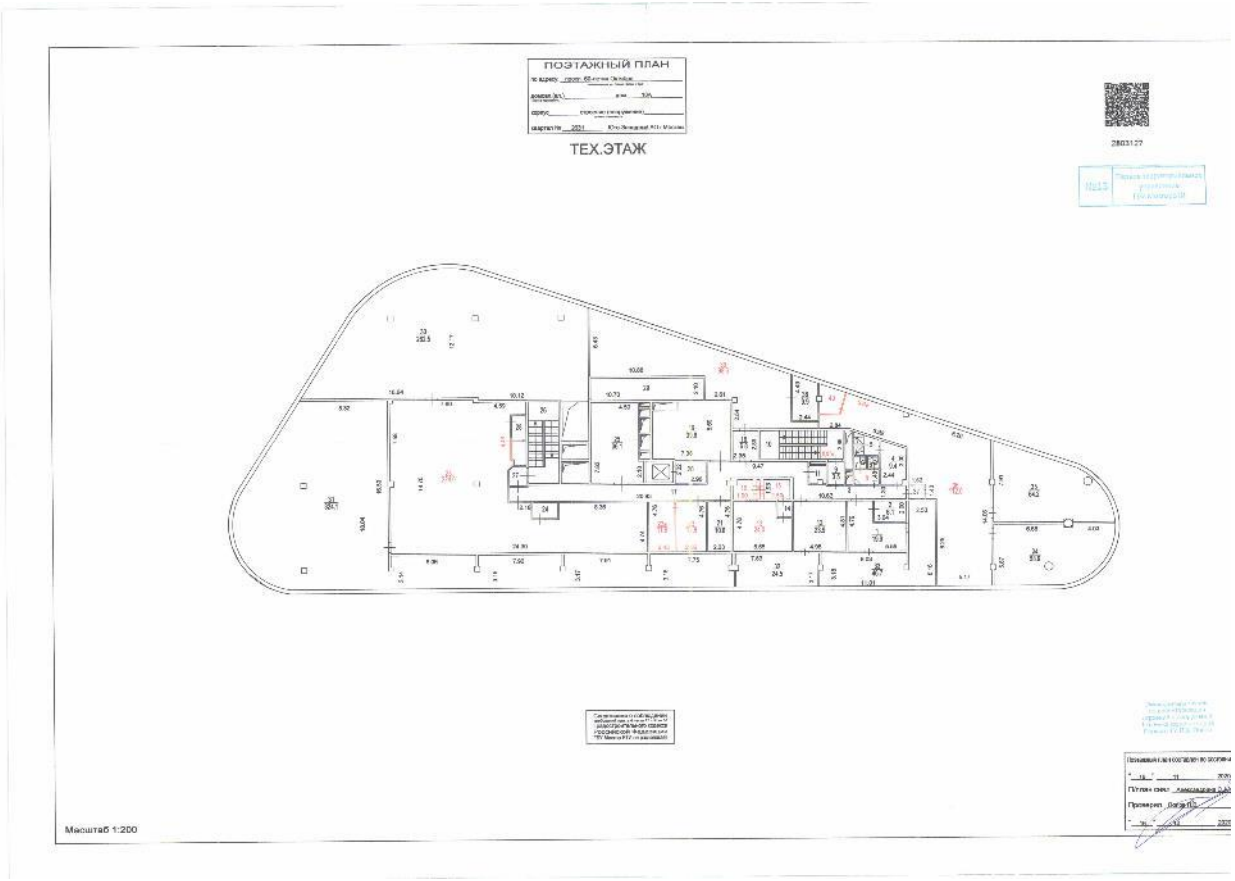

АНТРЕСОЛЬ 2 ЭТАЖА


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НАДСТРОЙКА
Масштаб 1:200


ПЛАН ЭТАЖА
ПОДВЕМНЫЙ ЭТАЖ 1


ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ -2


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ 3


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ТЕХ.ЭТАЖ
Масштаб 1:200

Техническая экспертиза электроустановки (объекта электросетевого хозяйства)

типовая форма для заявок на Консолидацию объектов электросетевого хозяйства на возмездной основе

№ _____ от «17» января 20 22 г.

1. Номер заявки: И-21-00-918148/117/МС
2. Собственник электроустановки: ООО «КСП Капитал Управление Активами»
3. Акт составлен: _____
(должностное лицо ПАО «Россети Московский регион»)
В присутствии заявителя: _____
(ФИО, контактный телефон)
4. Место расположения электроустановки: Проспект 60 - летия Октября, вл.12.
5. Перечень и характеристики объектов электросетевого хозяйства, предъявленных к осмотру:
КЛ 10 кВ РТП 14024с.1 - ПС 841 « Коньково» АСБ 3х240
(участок КЛ 10 кВ перезавели из ПС 397 на ПС 841)
Длина Кл 10 кВ 7690 м (определено прибором Рейс-105)
(указать перечень и характеристики электрооборудования)
6. Объем электросетевого имущества, у.е.: 26.92
7. Объект электроснабжения: КЛ 10 кВ РТП 14024с.1 - ПС 841 « Коньково», электроснабжение «Курчатовский институт»
8. Максимальная мощность электроустановки: 8640/6044 (кВА/кВт)
9. Дата ввода электроустановки в эксплуатацию: «___» / 2009 г.
10. Категория обеспечения надежности электроснабжения: II кат.
11. Наличие технологического присоединения к электрическим сетям:

Целесообразно консолидировать. Электроустановка находится в технически исправном состоянии, присутствуют незначительные дефекты [3].	
Целесообразно консолидировать после приведения электроустановки в нормативное состояние. Электроустановка требует капитального ремонта [3].	V
Консолидация нецелесообразна. Электроустановка имеет технически неисправное состояние, пропускная способность не соответствует потребляемой мощности, присутствуют дефекты, угрожающие жизни и здоровью обслуживающего персонала и окружающих людей[3]. Электроустановка требует реконструкции.	
Консолидация нецелесообразна. Электроустановка не имеет технологического присоединения к сетям ПАО "Россети Московский регион".	
Прочее (указать):	

Ответственный за проведение экспертизы: _____ / _____

Начальник РЭС/РЭР: _____ / _____

1 - определяется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации заполняется от 19.12.2016 № 1401

2 - определяется в соответствии с методическими рекомендациями оценки технического состояния объектов электросетевого хозяйства.

3 - необходимо приложить дефектную ведомость.

Дефектная ведомость на капитальный ремонт (реконструкцию)

№ п/п	Наименование Объекта (оборудования), краткая техническая характеристика	Описание дефектов	Перечень работ, необходимых для устранения дефектов		
			Работы	ед. изм.	Количество
1	РП 14024 –ПС 841 «Коньково»	Повреждение КЛ	ОМП, земляные работы, монтаж КЛ.	Шт.	Более 5шт.(данные косвенные)

электропередачи	НН		
Кабельные линии электропередачи	СН II	Соответствует	
	НН		
Трансформаторные пункты **номер (№) трансформатора (в обязательном порядке)**	СН II/НН		

Нарушения, выявленные при осмотре:

КЛ 10 кВ РТП 14024с.1 - ПС 841 « Коньково» в настоящий момент повреждена, количество повреждений определить не предоставляется возможным.

15. Учет электроэнергии:

Принятые в эксплуатацию приборы учета установлены на границе балансовой принадлежности (возникающей как следствие консолидации). Места установки и схемы подключения прибора(-ов) учета, состояние прибора(-ов) учета и измерительных трансформаторов (ненужное зачеркнуть)

Соответствует	~~Не соответствуют~~

требованиям, установленным законодательством РФ об обеспечении единства измерений и требованиям Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии.

Доля принятых в эксплуатацию приборов учета от общего количества потребителей (ненужное зачеркнуть)

~~0%~~	~~Менее 30%~~	~~30-50%~~	~~50-70%~~	70-99%	~~100%~~

16. Заключение о целесообразности консолидации.

	отметка соответствия
Целесообразно консолидировать. Электроустановка находится в технически исправном состоянии.	

Ответственный за проведение экспертизы: /

Начальник РЭС/РЭР: /

Филиал ПАО «Россети Московский регион»
«Московские кабельные сети»
Управление кабельных сетей Юго-Западного округа
Ремонтно-эксплуатационный район
Главный инженер

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 7

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700001	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2636
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-06/103/2012-666
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Академический, проспект 60-летия Октября, дом 10А, помещение 1/1
Площадь:	656.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	102026146.6
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0002006:1027
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: 28.09.2011

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 7

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700001	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2636

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
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.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт 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 отчёта: 7
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700001			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2636		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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 77-77-06/103/2012-666 11.01.2013 00:00:00
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:	05.07.2023 17:01:12
	номер государственной регистрации:	77:06:0002006:2636-77/051/2023-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2020 по 31.12.2032
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс, ИНН: 7722270922
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России, № 0754-94119836, выдан 21.02.2007 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО "НРК-Капитал" (ЭССЕТ Менеджмент), № 0754-94119836-17, выдан 10.02.2020

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 7
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700001			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2636		

		Изменения и дополнения в ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саввинские палаты, № 0754-94119836-20, выдан 26.06.2023 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-1, выдан 25.09.2007 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-2, выдан 09.10.2008 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-3, выдан 11.08.2009 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-4, выдан 06.10.2009 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-5, выдан 27.10.2010 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-6, выдан 26.04.2011 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-7, выдан 28.12.2011 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-8 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-9, выдан 18.04.2014 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-10, выдан 12.11.2014

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 7
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700001			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2636		

			Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-11, выдан 01.12.2015 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-12, выдан 22.06.2017 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-13, выдан 31.10.2017 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-14, выдан 22.11.2018 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-15, выдан 19.12.2018 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-16, выдан 20.06.2019 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-18, выдан 16.07.2020 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-19, выдан 09.12.2021 Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 24.05.2023
		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

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 7
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700001			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2636		

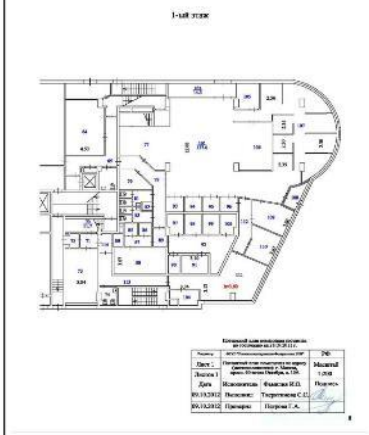
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке 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

Раздел 8 Лист 7

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 7
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700001			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2636	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699837	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2786
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	30.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер .
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Академический, проспект 60-летия Октября, дом 10А, помещение 3/1
Площадь:	182.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	30649379.29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0002006:1027
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:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699837	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2786

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
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.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699837	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2786

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
	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 77:06:0002006:2786-77/015/2017-1 21.08.2017 16:13:38
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:	05.07.2023 15:59:04	
		номер государственной регистрации:	77:06:0002006:2786-77/051/2023-18	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2020 31.12.2032	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС, ИНН: 7722270922	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 0754-94119836, выдан 21.02.2007 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-17, выдан 10.02.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-1, выдан 25.09.2007 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-2, выдан 09.10.2008	

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699837			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2786		

			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-3, выдан 11.08.2009
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-4, выдан 06.10.2009
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-5, выдан 27.10.2010
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-6, выдан 26.04.2011
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-7, выдан 28.12.2011
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-8, выдан 02.10.2012
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-9, выдан 18.04.2014
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-10, выдан 12.11.2014
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-11, выдан 01.12.2015
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-12, выдан 22.06.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-13, выдан 31.10.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-14, выдан 22.11.2018
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-15, выдан 19.12.2018
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-16, выдан 20.06.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-18, выдан 16.07.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-19, выдан 09.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-20, выдан 26.06.2023

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699837			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2786		

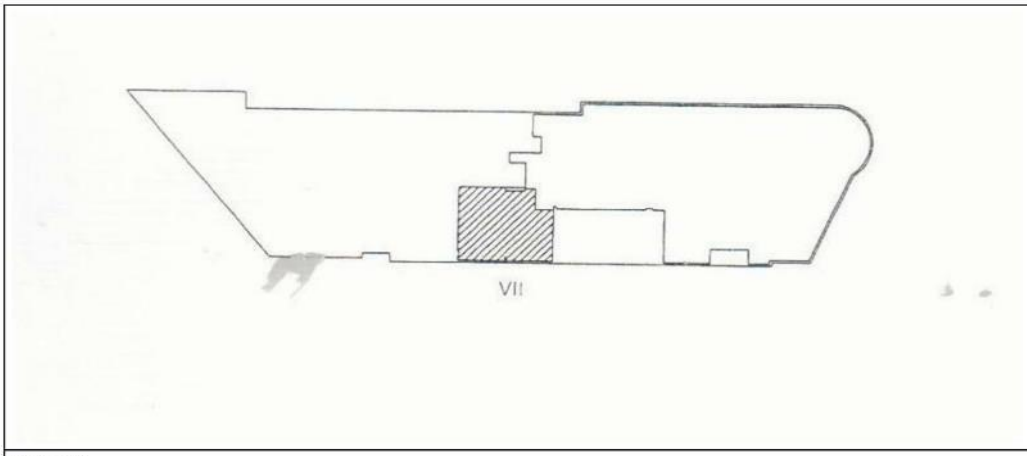
			Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 24.05.2023
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные 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

Раздел 8 Лист 6

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699837			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2786	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700043			

Кадастровый номер:	77:06:0002007:2407
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002007
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 77-06-02007-000-Д100000020; Условный номер 119842; Условный номер 77-77-22/011/2010-745
Местоположение:	проспект 60-летия Октября, вл.12
Площадь:	данные отсутствуют
Основная характеристика (для сооружения):	тип: протяженность; значение: 592; единица измерения: в метрах
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Водопровод
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2009
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1084359.15
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0002000:52
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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

Лист 2

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700043	
Кадастровый номер:	77:06:0002007:2407

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: 06.05.2009
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700043	
Кадастровый номер:	77:06:0002007:2407

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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 77-77-22/003/2011-241 04.03.2011 00:00:00
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:	05.07.2023 17:35:06	
		номер государственной регистрации:	77:06:0002007:2407-77/051/2023-4	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2020 по 31.12.2032	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС, ИНН: 7722270922	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 0754-94119836, выдан 21.02.2007 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-17, выдан 10.02.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-1, выдан 25.09.2007 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-2, выдан 09.10.2008	

Лист 4

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700043			
Кадастровый номер:	77:06:0002007:2407		

			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-3, выдан 11.08.2009
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-4, выдан 06.10.2009
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-5, выдан 27.10.2010
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-6, выдан 26.04.2011
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-7, выдан 28.12.2011
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-8, выдан 02.10.2012
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-9, выдан 18.04.2014
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-10, выдан 12.11.2014
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-11, выдан 01.12.2015
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-12, выдан 22.06.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-13, выдан 31.10.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-14, выдан 22.11.2018
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-15, выдан 19.12.2018
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-16, выдан 20.06.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-18, выдан 16.07.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-19, выдан 09.12.2021
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0754-94119836-20, выдан 26.06.2023

Лист 5

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700043			
Кадастровый номер:	77:06:0002007:2407		

			Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 24.05.2023
		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

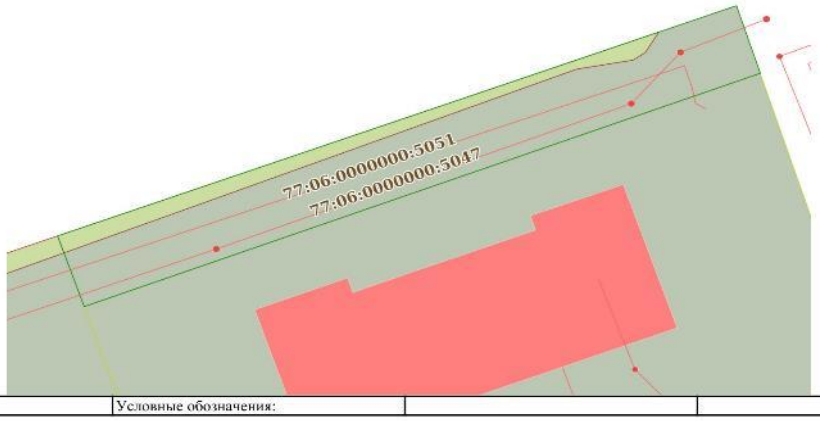
Раздел 5 Лист 6

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700043			
Кадастровый номер:	77:06:0002007:2407		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	03.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А
Площадь:	10151 +/- 35
Кадастровая стоимость, руб.:	618641021.35
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:06:0002006:1027, 77:06:0002006:2639, 77:06:0002006:2865, 77:06:0002007:2462, 77:06:0002010:2496
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:06:0002006:39; 77:06:0002006:56
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3)
Сведения о кадастровом инженере:	Шитова Вера Андреевна, дата завершения кадастровых работ: 06.04.2012
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

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003

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
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

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003

Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:06:0002006:51. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.10.2015; реквизиты документа-основания: карта (план) объекта землеустройства от 31.10.2014 № б/н выдан: ГУП МосгорБТИ. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.02.2024; реквизиты документа-основания: карта (план) объекта землеустройства от 31.10.2014 № б/н выдан: ГУП МосгорБТИ; постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.

Раздел 2 Лист 4

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003

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:	26.06.2022 09:26:23	
		номер государственной регистрации:	77:06:0002006:1003-77/051/2022-4	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.06.2022 по 31.12.2032	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "РОСНАНО", ИНН: 7728131587	
		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 правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-06-058122, выдан 24.03.2022, дата государственной регистрации: 26.06.2022, номер государственной регистрации: 77:06:0002006:1003-77/051/2022-5	
		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	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003

		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:	24.05.2022 16:51:40
		номер государственной регистрации:	77:06:0002006:1003-77/051/2022-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.03.2022 по 31.12.2032
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-06-058122, выдан 17.03.2022, ДГИ, дата государственной регистрации: 24.05.2022, номер государственной регистрации: 77:06:0002006:1003-77/051/2022-3 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА с множественностью лиц на стороне арендатора от 17 марта 2022 г. № М-06-058122, выдан 05.03.2024, дата государственной регистрации: 09.04.2024, номер государственной регистрации: 77:06:0002006:1003-77/060/2024-6
		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:	

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

	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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

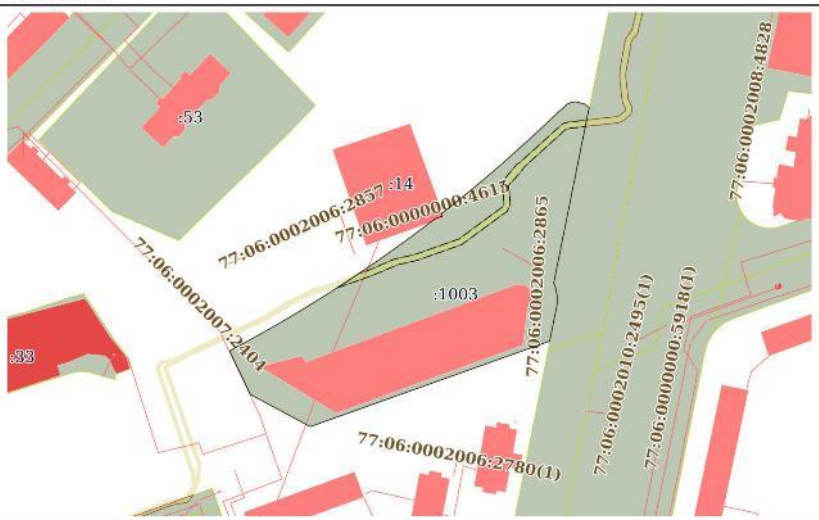
Раздел 3 Лист 7

Отчёт 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 отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

Раздел 3.1 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

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 участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	61°39.7'	1.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	62°8.2'	1.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	61°40.1'	2.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	61°55.7'	1.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	61°28.1'	1.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	61°23.4'	1.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	61°28.6'	1.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	61°13.9'	1.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	60°56.7'	1.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	60°43.9'	1.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	61°16.8'	0.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	60°53.0'	0.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	60°56.7'	1.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	60°31.4'	1.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	60°30.3'	1.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	60°26.8'	1.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	60°17.8'	1.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	60°20.7'	1.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	59°59.7'	1.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	59°53.5'	1.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	59°42.9'	1.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	59°39.4'	1.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	59°30.2'	1.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	59°7.4'	2.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	59°19.6'	2.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	58°44.6'	2.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	58°25.3'	6.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	57°52.6'	6.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	57°8.6'	10.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	56°18.6'	7.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	55°52.3'	3.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	48°22.0'	0.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	56°25.2'	2.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	55°21.4'	2.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	55°5.7'	3.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	54°17.8'	11.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	53°28.3'	8.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	52°54.8'	7.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	70°2.7'	3.46	данные отсутствуют	77:06:0002006:14	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	342°21.0'	1.15	данные отсутствуют	77:06:0002006:14	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	51°45.2'	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.42	1.1.43	51°5.9'	4.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.43	1.1.44	50°35.8'	5.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.44	1.1.45	50°19.6'	7.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.45	1.1.46	49°20.5'	10.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	1.1.46	1.1.47	48°3.4'	19.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	1.1.47	1.1.48	46°36.4'	13.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	1.1.48	1.1.49	47°58.8'	6.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	67°57.1'	2.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	1.1.50	1.1.51	82°41.6'	1.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	1.1.51	1.1.52	105°16.7'	4.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.52	1.1.53	130°1.0`	2.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	1.1.53	1.1.54	191°25.7`	81.11	данные отсутствуют	77:06:0002006:51(1)	данные отсутствуют
54	1.1.54	1.1.55	156°2.3`	0.49	данные отсутствуют	77:06:0002006:51(1)	данные отсутствуют
55	1.1.55	1.1.56	158°49.4`	1.19	данные отсутствуют	77:06:0002006:51(1)	данные отсутствуют
56	1.1.56	1.1.57	162°56.0`	1.19	данные отсутствуют	77:06:0002006:51(1)	данные отсутствуют
57	1.1.57	1.1.58	166°25.8`	1.19	данные отсутствуют	77:06:0002006:51(1)	данные отсутствуют
58	1.1.58	1.1.59	170°22.8`	1.2	данные отсутствуют	77:06:0002006:51(1)	данные отсутствуют
59	1.1.59	1.1.60	174°11.6`	1.19	данные отсутствуют	77:06:0002006:51(1)	данные отсутствуют
60	1.1.60	1.1.61	178°5.5`	1.2	данные отсутствуют	77:06:0002006:51(1)	данные отсутствуют
61	1.1.61	1.1.62	181°26.6`	1.19	данные отсутствуют	77:06:0002006:51(1)	данные отсутствуют
62	1.1.62	1.1.63	185°45.5`	1.2	данные отсутствуют	77:06:0002006:51(1)	данные отсутствуют
63	1.1.63	1.1.64	189°13.4`	1.19	данные отсутствуют	77:06:0002006:51(1)	данные отсутствуют
64	1.1.64	1.1.65	191°22.4`	15.67	данные отсутствуют	77:06:0002006:51(1)	данные отсутствуют
65	1.1.65	1.1.66	250°21.1`	115.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.66	1.1.67	298°13.6`	30.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	1.1.67	1.1.1	334°30.6`	21.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Раздел 3.2 Лист 11

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

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	2863.02	4711.11	Закрепление отсутствует	0.1
2	2863.5	4712	Закрепление отсутствует	0.1
3	2864.33	4713.57	Закрепление отсутствует	0.1
4	2865.5	4715.74	Закрепление отсутствует	0.1
5	2866.14	4716.94	Закрепление отсутствует	0.1
6	2866.7	4717.97	Закрепление отсутствует	0.1
7	2867.24	4718.96	Закрепление отсутствует	0.1
8	2867.99	4720.34	Закрепление отсутствует	0.1
9	2868.55	4721.36	Закрепление отсутствует	0.1
10	2869.05	4722.26	Закрепление отсутствует	0.1
11	2869.56	4723.17	Закрепление отсутствует	0.1
12	2869.96	4723.9	Закрепление отсутствует	0.1
13	2870.4	4724.69	Закрепление отсутствует	0.1
14	2870.9	4725.59	Закрепление отсутствует	0.1
15	2871.42	4726.51	Закрепление отсутствует	0.1
16	2871.98	4727.5	Закрепление отсутствует	0.1
17	2872.53	4728.47	Закрепление отсутствует	0.1
18	2873.38	4729.96	Закрепление отсутствует	0.1
19	2874.16	4731.33	Закрепление отсутствует	0.1
20	2874.98	4732.75	Закрепление отсутствует	0.1
21	2875.96	4734.44	Закрепление отсутствует	0.1
22	2876.69	4735.69	Закрепление отсутствует	0.1

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

1	2	3	4	5
23	2877.65	4737.33	Закрепление отсутствует	0.1
24	2878.61	4738.96	Закрепление отсутствует	0.1
25	2879.77	4740.9	Закрепление отсутствует	0.1
26	2880.98	4742.94	Закрепление отсутствует	0.1
27	2882.37	4745.23	Закрепление отсутствует	0.1
28	2885.8	4750.81	Закрепление отсутствует	0.1
29	2889.09	4756.05	Закрепление отсутствует	0.1
30	2894.78	4764.86	Закрепление отсутствует	0.1
31	2898.88	4771.01	Закрепление отсутствует	0.1
32	2900.71	4773.71	Закрепление отсутствует	0.1
33	2900.95	4773.98	Закрепление отсутствует	0.1
34	2902.55	4776.39	Закрепление отсутствует	0.1
35	2904.16	4778.72	Закрепление отсутствует	0.1
36	2906.33	4781.83	Закрепление отсутствует	0.1
37	2913.15	4791.32	Закрепление отсутствует	0.1
38	2918.15	4798.07	Закрепление отсутствует	0.1
39	2922.95	4804.42	Закрепление отсутствует	0.1
40	2924.13	4807.67	Закрепление отсутствует	0.1
41	2925.23	4807.32	Закрепление отсутствует	0.1
42	2930.18	4813.6	Закрепление отсутствует	0.1
43	2932.98	4817.07	Закрепление отсутствует	0.1
44	2936.34	4821.16	Закрепление отсутствует	0.1
45	2940.96	4826.73	Закрепление отсутствует	0.1
46	2948.02	4834.95	Закрепление отсутствует	0.1
47	2960.96	4849.35	Закрепление отсутствует	0.1
48	2970.49	4859.43	Закрепление отсутствует	0.1
49	2974.86	4864.28	Закрепление отсутствует	0.1
50	2975.67	4866.28	Закрепление отсутствует	0.1
51	2975.92	4868.23	Закрепление отсутствует	0.1

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

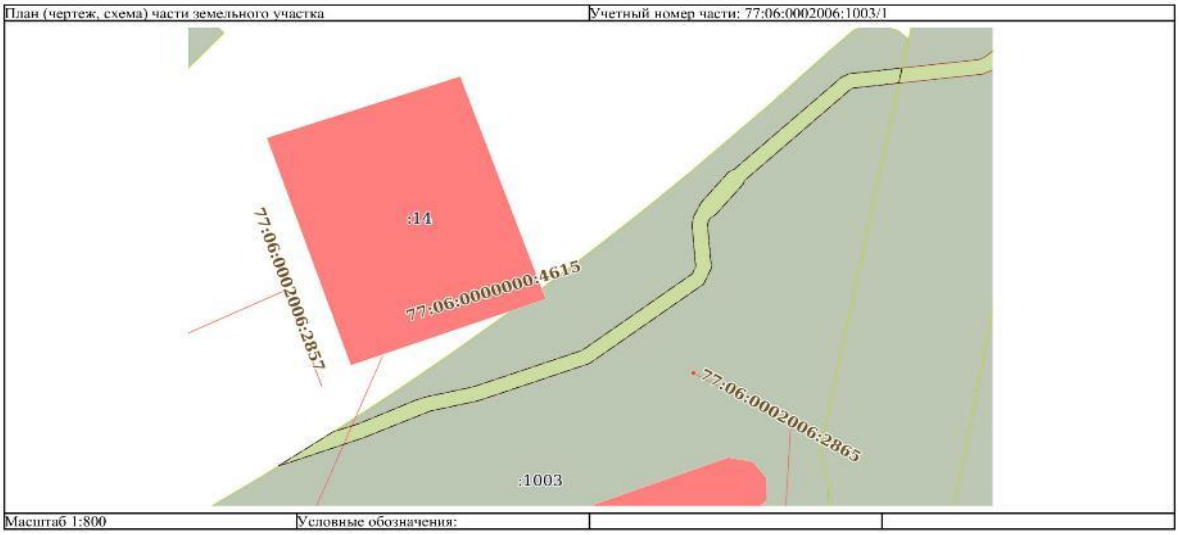
1	2	3	4	5
52	2974.8	4872.33	Закрепление отсутствует	0.1
53	2973.23	4874.2	Закрепление отсутствует	0.1
54	2893.73	4858.13	Закрепление отсутствует	0.1
55	2893.28	4858.33	Закрепление отсутствует	0.1
56	2892.17	4858.76	Закрепление отсутствует	0.1
57	2891.03	4859.11	Закрепление отсутствует	0.1
58	2889.87	4859.39	Закрепление отсутствует	0.1
59	2888.69	4859.59	Закрепление отсутствует	0.1
60	2887.51	4859.71	Закрепление отсутствует	0.1
61	2886.31	4859.75	Закрепление отсутствует	0.1
62	2885.12	4859.72	Закрепление отсутствует	0.1
63	2883.93	4859.6	Закрепление отсутствует	0.1
64	2882.76	4859.41	Закрепление отсутствует	0.1
65	2867.4	4856.32	Закрепление отсутствует	0.1
66	2828.63	4747.73	Закрепление отсутствует	0.1
67	2843.22	4720.55	Закрепление отсутствует	0.1
1	2863.02	4711.11	Закрепление отсутствует	0.1

Раздел 4 Лист 14

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

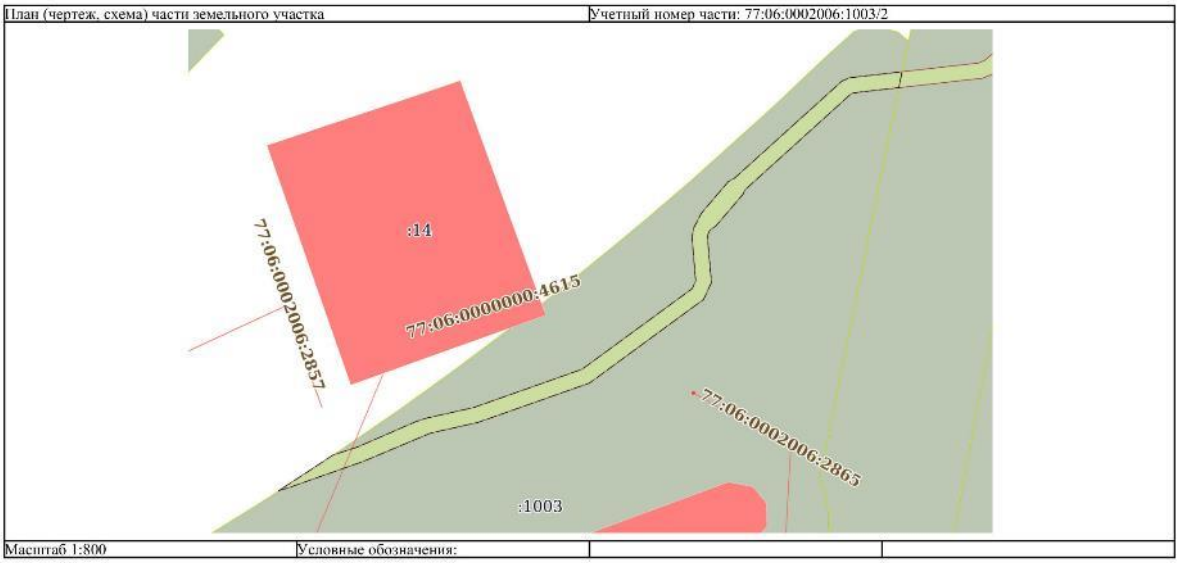
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:06:0002006:1003/1	



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:06:0002006:1003/2	



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

Раздел 4.1 Лист 16

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
77:06:0002006:1003/1	394	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта (план) объекта землеустройства от 31.10.2014 № б/н выдан: ГУП МосгорБТИ; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства, предусмотрено Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных

Лист 17

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

		линий электропередачи); 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 77.06.2.34
77:06:0002006:1003/2	394	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта (план) объекта землеустройства от 31.10.2014 № б/н выдан: ГУП МосгорБТИ; постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства, предусмотрено Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

		подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 77:06-6.20; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона КЛ 110 кВ "ТЭЦ -20 - Семеновская №1, №2"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: б/н

Раздел 4.2 Лист 19

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 77:06:0002006:1003/1

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	2891.63	4759.98	-	-
2	2892.24	4762	-	0.1
3	2896.93	4775.31	-	0.1
4	2902.06	4787.51	-	0.1
5	2904	4796.11	-	0.1
6	2911.14	4816.36	-	0.1
7	2926.31	4837.08	-	0.1
8	2929.37	4838.48	-	0.1
9	2937.58	4837.78	-	0.1
10	2938.3	4837.93	-	0.1
11	2938.87	4838.25	-	0.1
12	2939.65	4839.32	-	0.1
13	2945.41	4844.25	-	0.1
14	2946.14	4844.54	-	0.1
15	2963.58	4863.81	-	0.1
16	2963.74	4864.15	-	0.1
17	2964.69	4872.47	-	-
18	2967.57	4873.06	-	-
19	2966.48	4863.52	-	0.1
20	2965.87	4862.16	-	0.1
21	2948.25	4842.65	-	0.1

Лист 20

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

1	2	3	4	5
22	2947.71	4841.61	-	0.1
23	2941.92	4836.66	-	0.1
24	2940.38	4835.88	-	0.1
25	2939.39	4835.34	-	0.1
26	2937.64	4834.96	-	0.1
27	2929.65	4835.64	-	0.1
28	2928.26	4835.01	-	0.1
29	2913.64	4815.03	-	0.1
30	2906.69	4795.33	-	0.1
31	2904.77	4786.76	-	0.1
32	2904.12	4784.8	-	0.1
33	2899.56	4774.33	-	0.1
34	2898.07	4769.8	-	-
35	2894.78	4764.86	Закрепление отсутствует	0.1
1	2891.63	4759.98	-	-

Лист 21

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 77:06:0002006:1003/2				
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	2891.63	4759.98	-	-
2	2894.78	4764.86	-	-
3	2898.07	4769.8	-	-
4	2899.56	4774.33	-	-
5	2904.12	4784.8	-	-
6	2904.77	4786.76	-	-
7	2906.69	4795.33	-	-
8	2913.64	4815.03	-	-
9	2928.26	4835.01	-	-
10	2929.65	4835.64	-	-
11	2937.64	4834.96	-	-
12	2939.39	4835.34	-	-
13	2940.38	4835.88	-	-
14	2941.92	4836.66	-	-
15	2947.71	4841.61	-	-
16	2948.25	4842.65	-	-
17	2965.87	4862.16	-	-
18	2966.48	4863.52	-	-
19	2967.57	4873.06	-	-
20	2964.69	4872.47	-	-
21	2963.74	4864.15	-	-
22	2963.58	4863.81	-	-
23	2946.14	4844.54	-	-
24	2945.41	4844.25	-	-

Лист 22

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134700034	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:1003

1	2	3	4	5
25	2939.65	4839.32	-	-
26	2938.87	4838.25	-	-
27	2938.3	4837.93	-	-
28	2937.58	4837.78	-	-
29	2929.37	4838.48	-	-
30	2926.31	4837.08	-	-
31	2911.14	4816.36	-	-
32	2904	4796.11	-	-
33	2902.06	4787.51	-	-
34	2896.93	4775.31	-	-
35	2892.24	4762	-	-
36	2891.63	4759.98	-	-

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-06/103/2012-665
Местоположение:	г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А
Площадь:	17705.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4, Этаж № 6, Этаж № 8, Этаж № 9, Этаж № 10, Этаж № 11, Этаж № 12, Этаж № 13, Этаж № 14, Этаж № 15, Этаж № 16, Этаж № 17, Этаж № 18, Подземный этаж № 3, Подземный этаж № 2, Подземный этаж № 1, Этаж № 5, Этаж № 7
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1614220614.34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0002006:1027
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:	Галыпин Александр Владимирович, дата завершения кадастровых работ: 03.08.2018

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

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
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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825	
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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 77-77-06/103/2012-665 11.01.2013 00:00:00
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:	05.07.2023 18:31:39	
		номер государственной регистрации:	77:06:0002006:2635-77/051/2023-6	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2020 по 31.12.2032	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС, ИНН: 7722270922	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России, № 0754-94119836, выдан 21.02.2007 Акт приема-передачи объекта недвижимости, выдан 24.01.2011 Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц, № 1, выдан 08.12.2010 Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, № 73-11-ЭМ-12/6278, выдан 04.03.2011	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635		

	Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО "НРК-Капитал" (ЭССЕТ Менеджмент), № 0754-94119836-17, выдан 10.02.2020 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-1, выдан 25.09.2007 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-2, выдан 09.10.2008 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-3, выдан 11.08.2009 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-4, выдан 06.10.2009 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-5, выдан 27.10.2010 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-6, выдан 26.04.2011 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-7, выдан 28.12.2011 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-8, выдан 02.10.2012 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-9, выдан 18.04.2014 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-10, выдан 12.11.2014

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635		

	Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-11, выдан 01.12.2015 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-12, выдан 22.06.2017 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-13, выдан 31.10.2017 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-14, выдан 22.11.2018 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-15, выдан 19.12.2018 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-16, выдан 20.06.2019 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-18, выдан 16.07.2020 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-19, выдан 09.12.2021 Изменения и Дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", № 0754-94119836-20, выдан 26.06.2023
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

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825		
Кадастровый номер:		77:06:0002006:2635
	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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

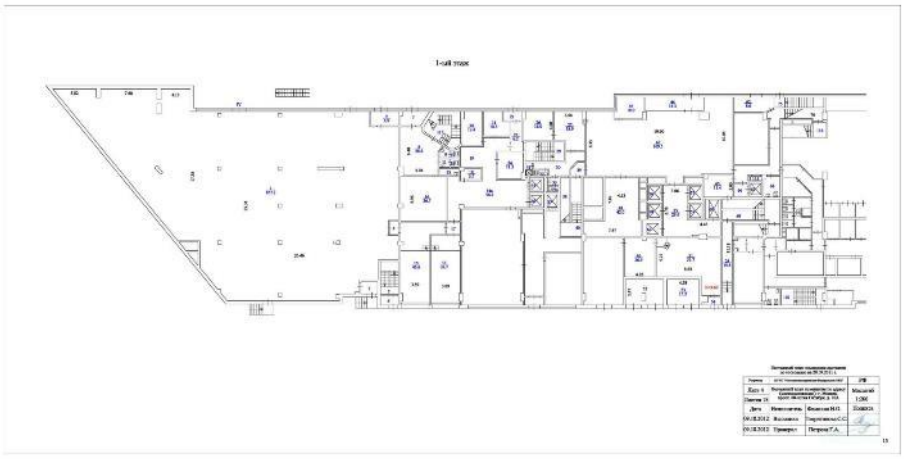
Раздел 8 Лист 7

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26

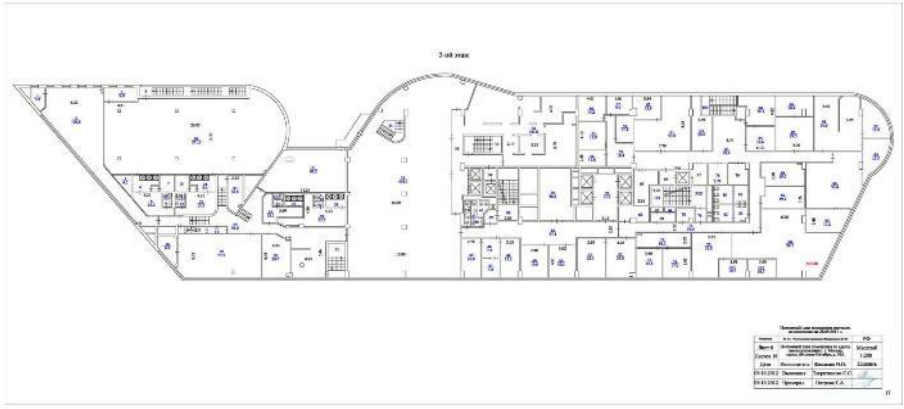
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825	
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 4



Масштаб 1

Лист 8

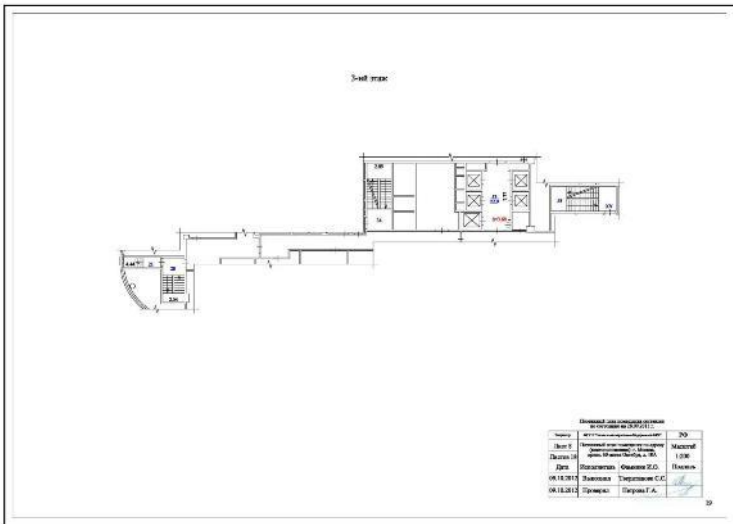
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 6		



Масштаб 1

Лист 9

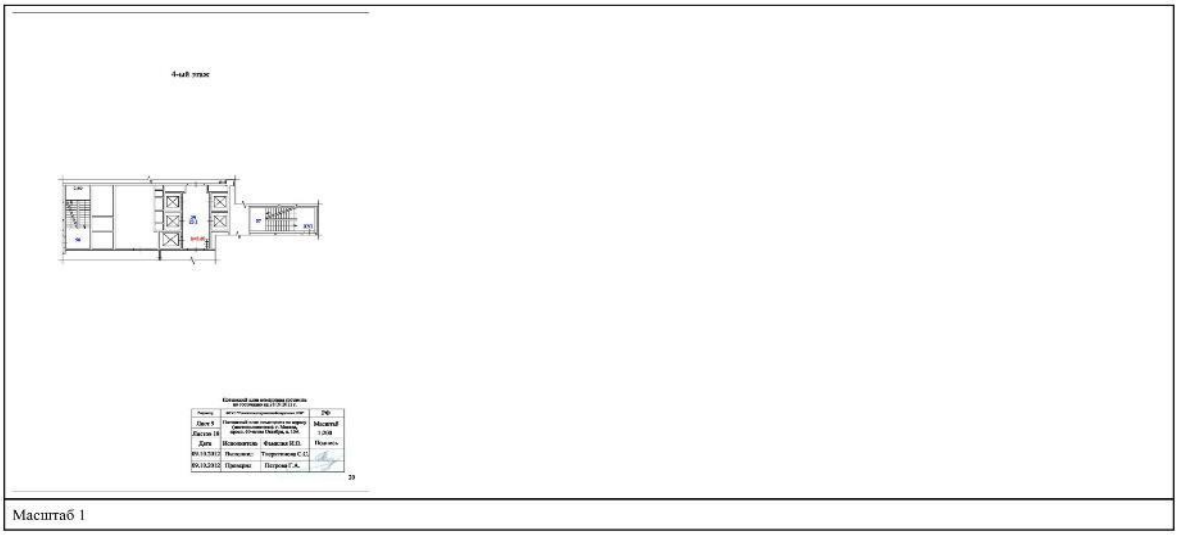
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 8		



Масштаб 1

Лист 10

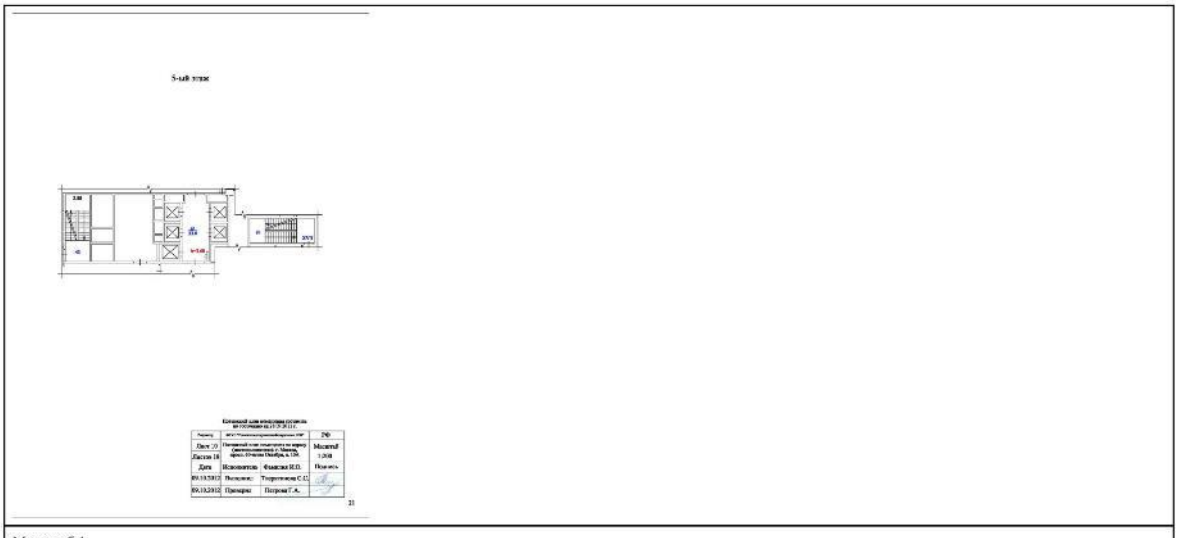
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 9		



Масштаб 1

Лист 11

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 10		



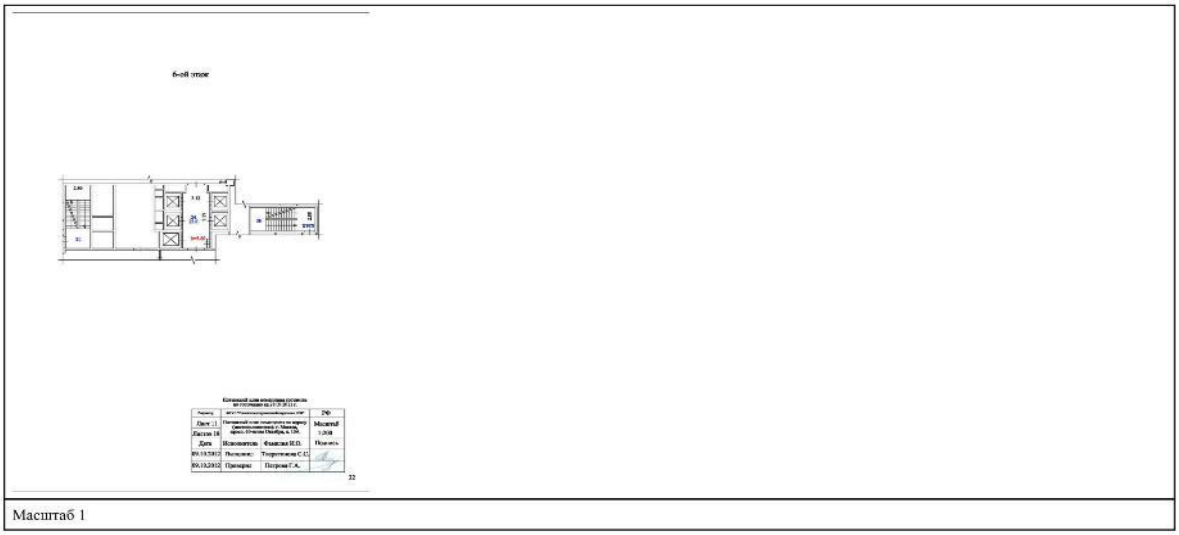
Масштаб 1

Лист 12

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825	
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 11



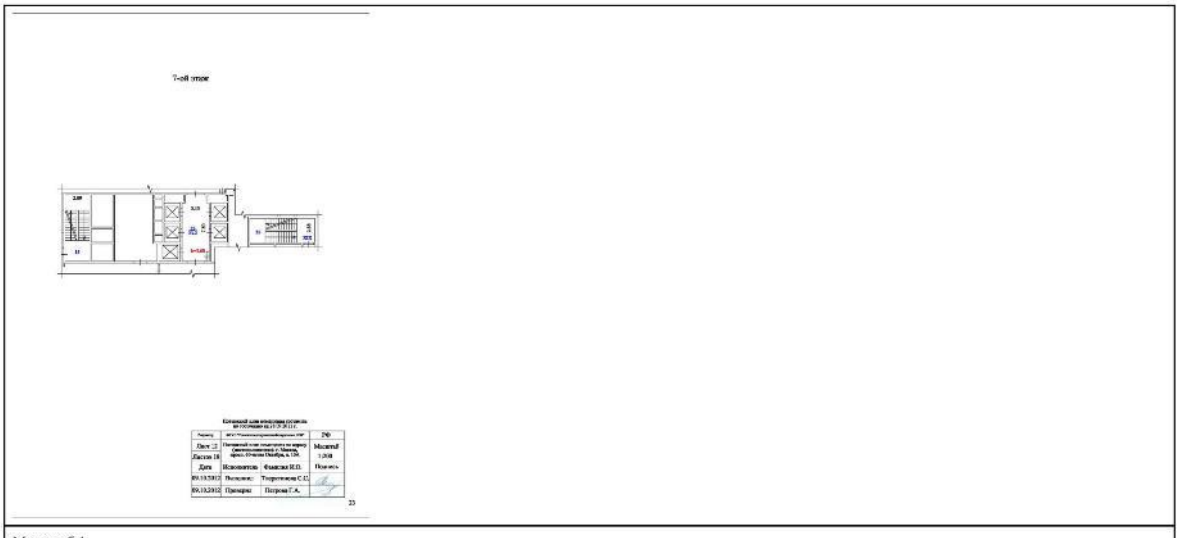
Масштаб 1

Лист 13

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26

04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825	
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 12



Масштаб 1

Лист 14

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 13		

Масштаб 1

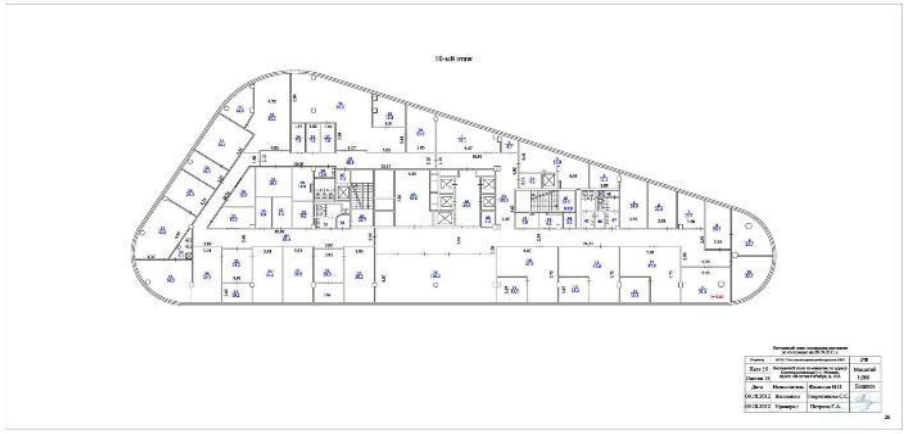
Лист 15

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 14		

Масштаб 1

Лист 16

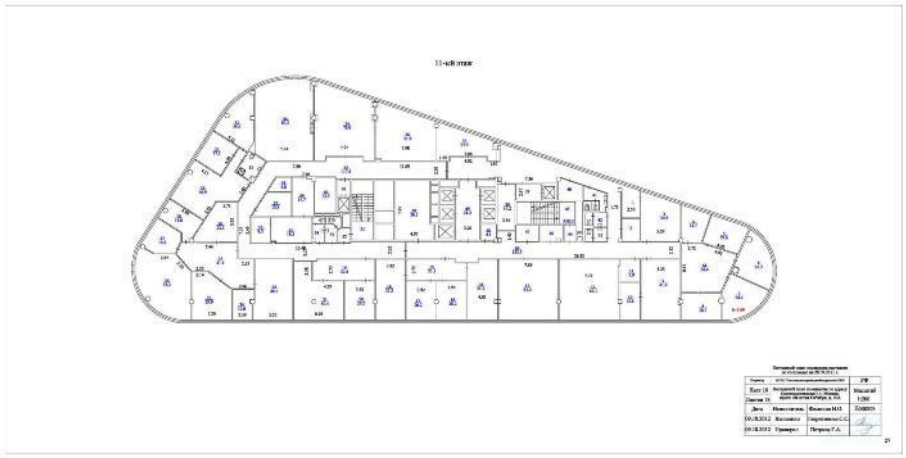
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 15		



Масштаб 1

Лист 17

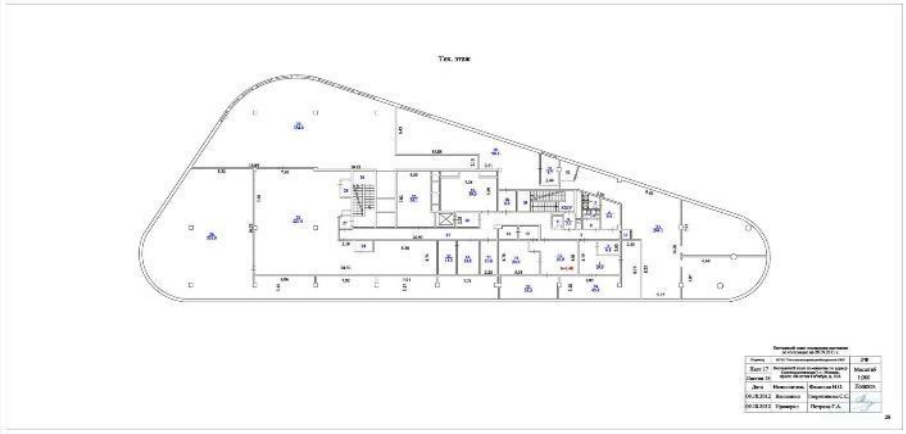
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 16		



Масштаб 1

Лист 18

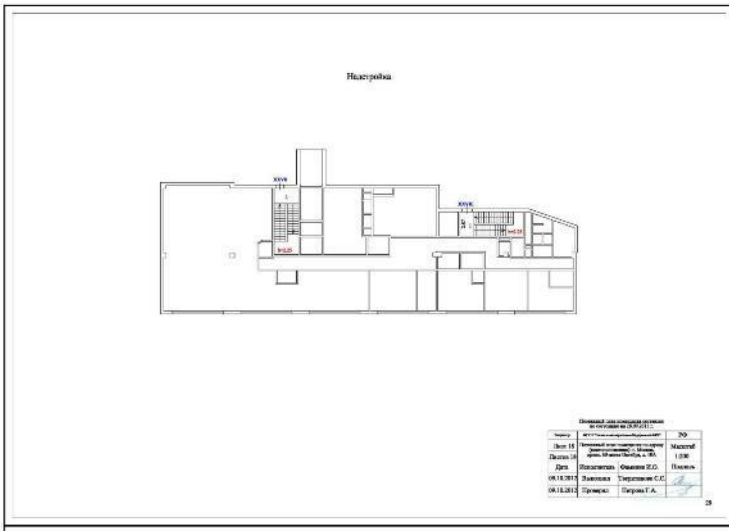
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 17		



Масштаб 1

Лист 19

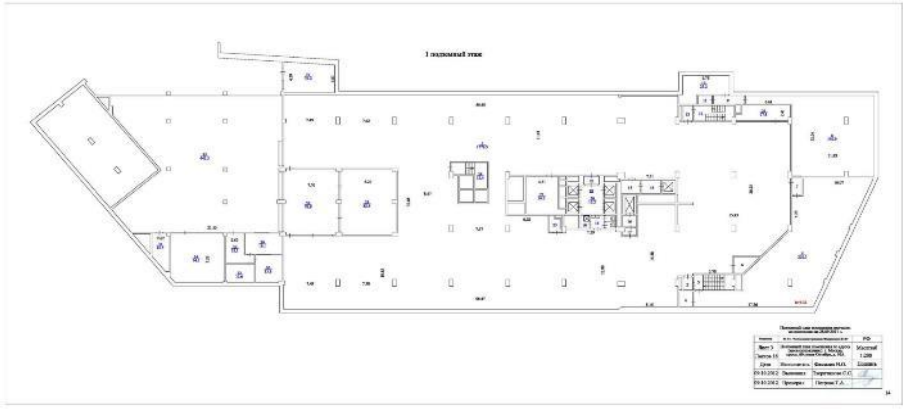
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 18		



Масштаб 1

Лист 20

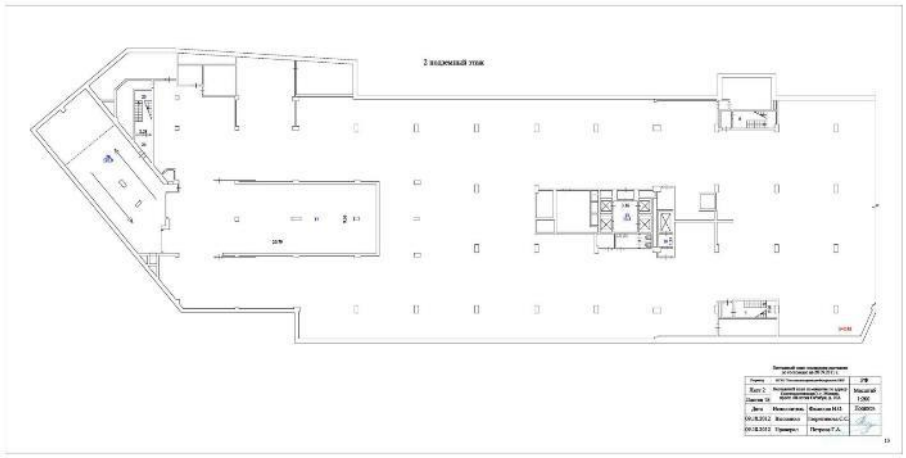
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 3		



Масштаб 1

Лист 21

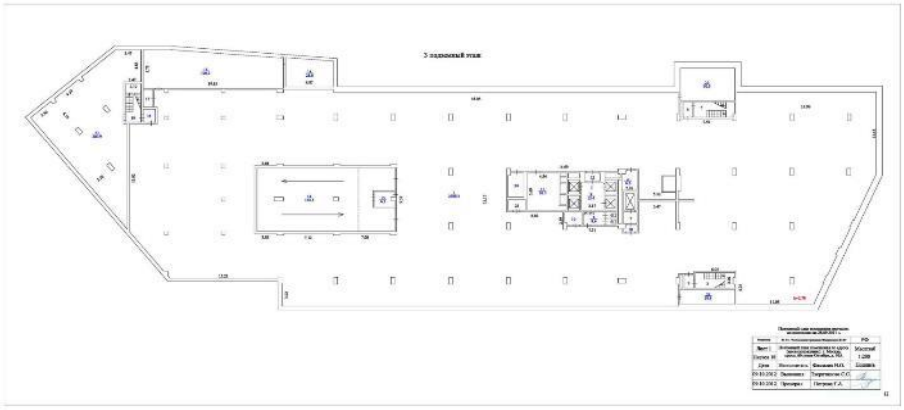
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб 1

Лист 22

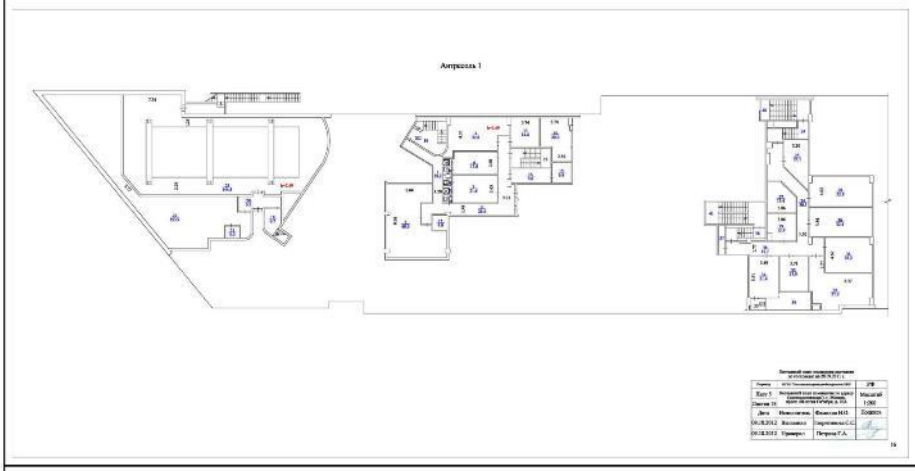
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

Лист 23

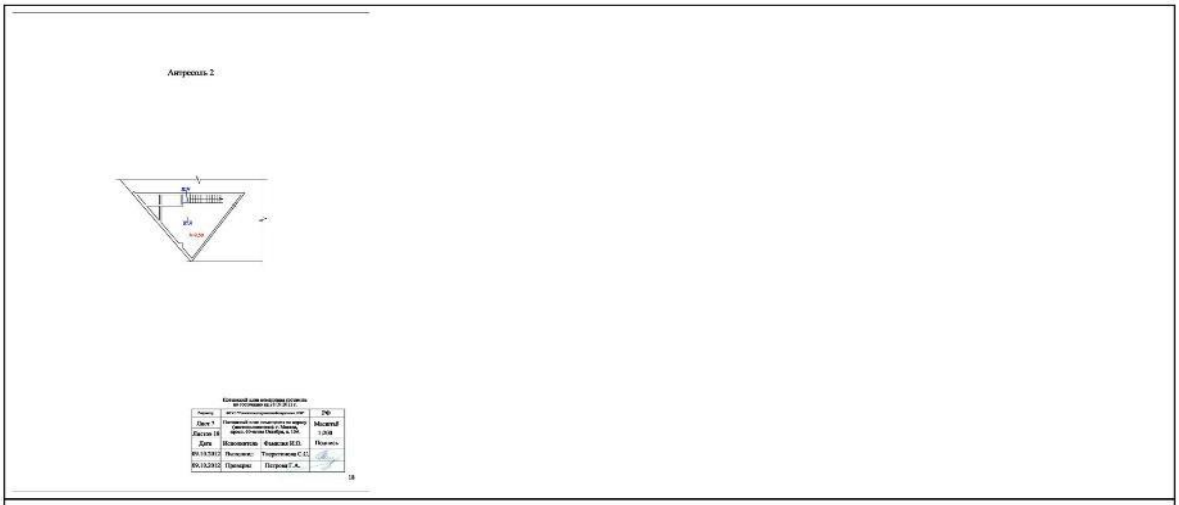
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 5		



Масштаб 1

Лист 24

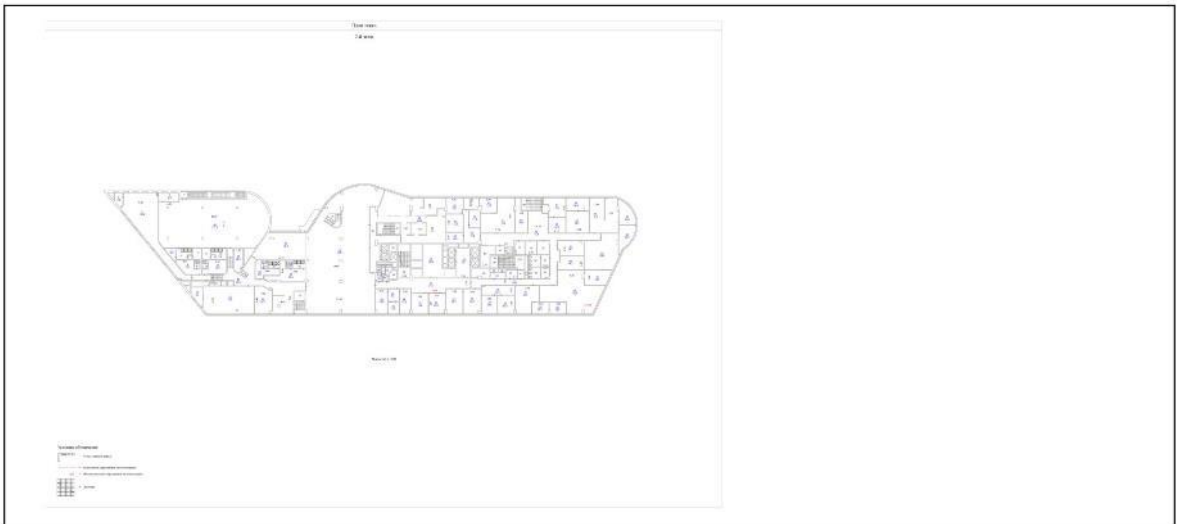
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 7		



Масштаб 1

Лист 25

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб 1

Раздел 9 Лист 26

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 26
04.07.2025г. № КУВИ-001/2025-134699825			
Кадастровый номер:	77:06:0002006:2635		

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	19	2-й этаж: помещение XIII, комната №50	данные отсутствуют

Для АО "НЭО Центр"

Исх. № 22-121-4/3918
от «01» сентября 2025 г.

Между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" (далее – Заказчик) и АО "НЭО Центр" (далее – Исполнитель) заключено Задание на оценку №5 от 18.07.2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-5786/23 от 17 мая 2023 г. в редакции Дополнительного соглашения №1 от 28.08.2024 г.

Объектом оценки выступают – нежилые помещения и сооружения с кадастровыми номерами 77:06:0002006:2636, 77:06:0002006:2635, 77:06:0002006:2786, 77:06:0002007:2407, совокупной площадью 18 545,00 кв. м, представляющие собой помещения (часть здания), расположенные в бизнес-центре "Principal Plaza" класса "А".

Часть оцениваемых помещений по состоянию дату оценки сданы в аренду по договорам аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Заказчик просит не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке.

Настоящим письмом ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" направляет информацию о величине доходов и расходов от эксплуатации помещений недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, проспект 60-летия Октября, вл. 10А.

Таблица 1. Реестр площадей БЦ "Principal Plaza", занятых арендаторами по состоянию на сентябрь 2025 г.

Этаж	Площадь, кв. м (шт.)	Годовая сумма аренды с учетом коммунальных платежей, руб., без НДС	Годовая арендная плата, руб./кв. м без НДС с учетом КУ	Примечание
Этаж 11 (Долгосрочный договор аренды)	1 569,13	75 098 959,20	41 618	Арендная плата включает в себя плату за эксплуатационные расходы. С 01.08.2025 г. Предусмотрена ежегодная индексация Базовой арендной платы, платы за эксплуатационные расходы и машиноместа в соответсвие с даннными ИПЦ установленными на предшествующий год.
Машиноместа (Долгосрочный договор аренды)	30	7 885 440,00	262 848	
Этаж 2 (Долгосрочный договор аренды)	1 009,80	41 805 720,00	36 000	Арендная плата включает в себя плату за эксплуатационные расходы. С 04.06.2026 г. Предусмотрена ежегодная индексация Базовой арендной платы, платы за эксплуатационные расходы и машиноместа в соответсвие с даннными ИПЦ установленными на предшествующий год.
Машиноместа (Долгосрочный договор аренды)	20	4 800 000,00	240 000	
Подземный 3, подземный 1, этаж 1, антресоль 1, этаж 2, крыша (Краткосрочные договора аренды)	1 070,90	20 990 373,42	19 600,68	Арендная плата включает в себя плату за коммунальные услуги (энергоснабжение, теплоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, транспортировка и очистка сточных вод), потребленные в Помещениях, эксплуатационные услуги (услуги по техническому обслуживанию и эксплуатации инженерных систем и мест общего пользования в Здании), налоги, сборы и иные обязательные платежи, предусмотренные законодательством РФ в связи с использованием Помещений

Этаж	Площадь, кв. м (шт.)	Годовая сумма аренды с учетом коммунальных платежей, руб., без НДС	Годовая арендная плата, руб./кв. м без НДС с учетом КУ	Примечание
			(от 10 000 до 38 988,86)	
Машиноместа оплачиваемые отдельно	21	2 205 000,00	105 000,00	
Итого	**3 649,83/71**	**152 785 492,62**		

Таблица 2. Операционные расходы БЦ "Principal Plaza" за 2024 г. и 2025 г.

Показатель	Валюта	Итоги (2024 г.)	Факт (янв.25-июнь25)	Прогноз (2025 г.)
Эксплуатационные расходы	**руб. без НДС**	30 641 460		54 815 530
Вознаграждение агента	руб. без НДС	-		
Коллектор	руб. без НДС	-		
Обслуживание бассейна	руб. без НДС	-		
Охрана	руб. без НДС	-		5 387 520,0
Прочие	руб. без НДС	-		
Сервисное обслуживание	руб. без НДС	-		
ТО водоснабжения	руб. без НДС	-		
Пожарная охрана	руб. без НДС	1 800 000,0		1 987 200,0
ТЭ и ТО помещений и систем, относящихся к ЗПИФ	руб. без НДС	6 111 850,0		23 679 172,1
ТО и эксплуатация общих нежилых помещений и систем здания	руб. без НДС	15 049 610,0		15 753 337,7
ТО пожарных систем	руб. без НДС	7 680 000,0		8 008 300,0
Пожарная экспертиза	руб. без НДС	-		
Устранение нарушений пожарной безопасности	руб. без НДС	-		
Ремонт здания и оборудования	руб. без НДС	-		
Коммунальные услуги	**руб. без НДС**	26 936 910	12 369 407	24 738 814
Отпуск воды, прием сточных вод и сброс загрязняющих веществ	руб. без НДС	570 121,8	305 325,0	610 650,1
Тепловая энергия	руб. без НДС	7 487 816,5	3 173 596,0	6 347 192,0
Электроснабжение	руб. без НДС	18 878 972,0	8 890 485,9	17 780 971,8
Вознаграждение агента по коммуналке	руб. без НДС	-		
Операционные расходы	**руб. без НДС**	**57 578 370,2**		**79 554 343,6**

Таблица 3. Перечень вакантных площадей БЦ "Principal Plaza" по состоянию на сентябрь 2025 г.

Наименование	Этаж	Площадь по БТИ, кв. м
Площадь банка	1, 1а	1 098,3
10 этаж	10	1 581,4
Фок	1,1а,2,2а	2 031,2
Помещение ресторана на 1 этаже	1, 1а	283,6
комнаты 1-15, 15а, 16-18, 20, 22, 22а	технический этаж	232,6
комната 47	этаж 11	6,6
паркинг	1 подземный и 3 подземный этаж	46 шт.
Итого		**5 233,7**

Представитель по доверенности
№ 151-25-СП от 21.07.2025 г.
ООО ВИМ Сбережения Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Саввинские палаты»

Карпенкова Е.И.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. 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[171].

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

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

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

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

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[172].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[173].

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[174].

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

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

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

[173] п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[174] п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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[175].

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[176], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[177]

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[178].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[179].

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[180].

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[181].

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[182].

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.[183] Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.[184]

[175] п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[176] п. 200.2 (a) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[177] п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[178] п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[179] п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[180] п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[181] п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[182] п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[183] п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[184] п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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[185].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[186].

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[187].

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[188].

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[189].

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[190].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[191].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[192]

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.

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

[186] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

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

[188] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[189] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[190] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[191] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

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

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.

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)[193].

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[194].

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[195].

Основные средства[196] 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[197].

Балансовая стоимость[198] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

[193] IFRS 1, п. 3.

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

[195] IAS 38, п. 8.

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

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

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

Остаточная стоимость[199] — 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[200].

Инвестиционное имущество[201] – 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[202].

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[203].

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[204].

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[205].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[206]

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

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

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

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

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

[203] IAS 1, п. 7.

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

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

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

определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[207]

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.[208]

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[209].

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[210].

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.

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

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

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

[210] 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[211].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[212].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[213]:

- 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[214]:

- 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.

[211] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[212] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[213] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[214] 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[215]:

- 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[216]:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");

[215] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[216] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- 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[217].

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[218].

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[219].

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);

[217] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[218] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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

- 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[220] 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"[221].

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)[222].

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

[220] Фонд МСФО.

[221] Фонд МСФО.

[222] IFRS 13, п. 2.

образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[223].

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[224].

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[225].

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[226].

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[227].

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[228].

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);

[223] IFRS 13, п. 3.

[224] IFRS 13, п. 11.

[225] IFRS 13, п. 15.

[226] IFRS 13, п. 16.

[227] IFRS 13, п. 27.

[228] IFRS 13, п. 32.

- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[229]

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[230].

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:[231]

- 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 промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

[229] IFRS 13, п. 38.

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

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[232].

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[233].

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.

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

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

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[234].

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[235].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[236]:

- 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;

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

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

[236] 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.)[237]);

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

[237] 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[238]:

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[239].

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[240].

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[241].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[242]:

- 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[243].

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.

[238] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

[239] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

[240] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

[241] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

[242] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

[243] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод **сравнительной** единицы

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 стоимость[244] 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

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

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

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

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

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

$$ЗЗ = С_6 \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),$$

где:

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

$С_6$ — 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;

[244] 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 (К4)

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

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_5$)

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.[245]

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

$$ЗВ = С_б \times К,$$

где:

$С_б$ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости $С_б$, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[246].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[247]:

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

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

[245]Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

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

[247] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

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[248].

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.

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;

[248] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

K_i — доля стоимости нового строительства **($C_{стр}$)** в i-том периоде инвестирования;

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

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

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

$$R = R_{сс} \times Д_{сс} + R_{зс} \times Д_{зс},$$

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"[249]. "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"[250].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[251].

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[252]:

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

[249] 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.

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

[251] 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.

[252] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

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

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

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:

– низкое значение — 1%;
– значение ниже среднего — 2%;
– среднее значение — 3%;
– значение выше среднего — 4%;
– высокое значение — 5%.

- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (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 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
										Финансовые риски
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
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									

№ 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
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итоги:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										K
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										**%**

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся[253]:

- 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.

[253] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

НИ = ДВ/СЭС × (СУ-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:

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

где:

НИ — накопленный износ;

$И_{физ.}$ — физический износ;

$И_{функ.устар.}$ — функциональное устаревание;

$И_{экон.устар.}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[254]:

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

Методы определения физического износа[255]:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

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

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

$И_{физ.}$ – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

[254] 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

[255] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

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[256].

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[257].

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

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

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

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	81
Здания	КС-2	80	83	55	73
Здания	КС-3	65	59	50	58
Здания	КС-4	65	-	45	55
Здания	КС-5	-	-	40	40
Здания	КС-6	-	-	35	35
Здания	КС-7	20	20	30	23
Здания	КС-11	20	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	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

[256] 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)

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

Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

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

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

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

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

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят[258]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[259]:

- 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[260].

[258] 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

[259] 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.

[260] 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.

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[261]:

- 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[262].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[263]:

- 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[264]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[265]:

- 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[266]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

[261] 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.

[262] 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.

[263] 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.

[264] 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.

[265] 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.

[266] 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.

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[267].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[268]:

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[269]:

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;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в

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

[268] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

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

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[270]:

- 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[271].

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.

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

[271] 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[272].

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.

[272] 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[273].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[274]:

- 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)[275].

Основные этапы доходного подхода[276]:

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.

При выборе прогнозного периода учитываются[277]:

- 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.

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

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

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

[276] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

[277] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями[278]:

- 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[279].

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[280]:

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)[281].

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- 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.

[278] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

[279] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

[280] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

[281] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

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[282].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[283]:

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

[282] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

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

$$С = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[284]:

- 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[285]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — ставка арендной платы за кв. м.

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

$$ДВД = ПВД \times (1 - П_а) \times (1 - П_{нд}) + Д_{пр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

$Д_{пр}$ **—** 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.

[284] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[285] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Существуют следующие способы определения показателя потерь[286]:

- 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[287].

Операционные расходы делятся[288]:

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

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

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

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

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[289]. Данный

[286] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

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

[288] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[289] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

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

Величина налога на имущество

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;
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 принята 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[290]

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).

[290] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

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 на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

– предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ",

открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости[291]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

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

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

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

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

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

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[292].

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 выше по тексту данного Приложения к Отчету).

[291] Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

[292] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

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"[293].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 5).

Таблица 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%
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 выше по тексту данного Приложения к Отчету).

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[294].

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[295] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

[293] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

[294] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[295] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

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 ($Д_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($Д_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$\mathbf{SFF= \frac{i}{(1+i)^n -1}},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$\mathbf{РФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кэ} \times Д_{кв}},$$

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.

$$\mathbf{FV\ (Зс) = PV\ (Зс) \times Кув},$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения $\mathbf{К_{ув}}$ основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

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[296], 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 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;
- метод кумулятивного построения.

[296] "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 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 (O_f).

$$К = O_n + Of$$

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):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

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 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											
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

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может 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 специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное 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 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,

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
		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, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), 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.

$$О_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

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.

$$О_f = \frac{1}{n},$$

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[297]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

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;

[297] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

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.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

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[298]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

[298] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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**[299] определения стоимости земли.

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

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[300].

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.".[301].

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[302].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[303].

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[304].

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые

[300] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

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

[302] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

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

[304] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

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[305]:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

[305] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

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.

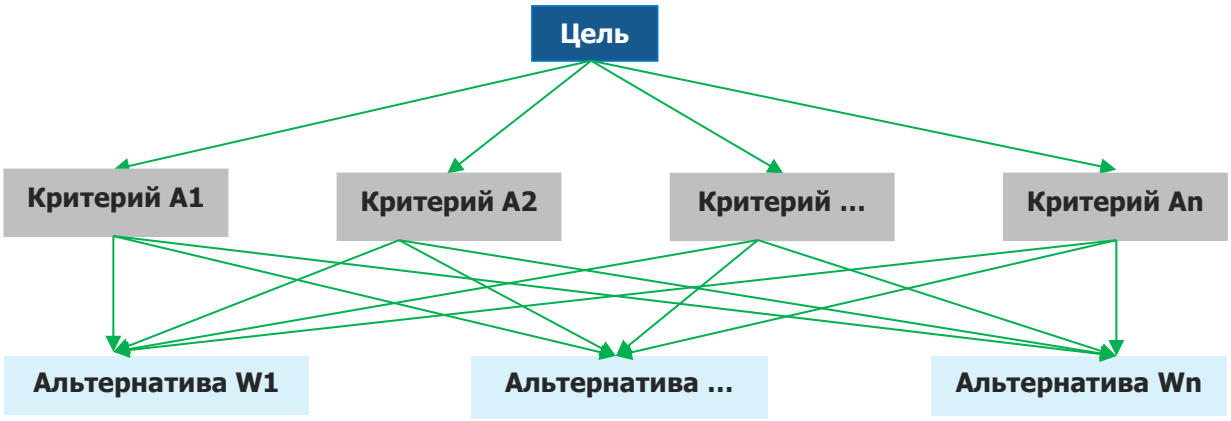
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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 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 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.

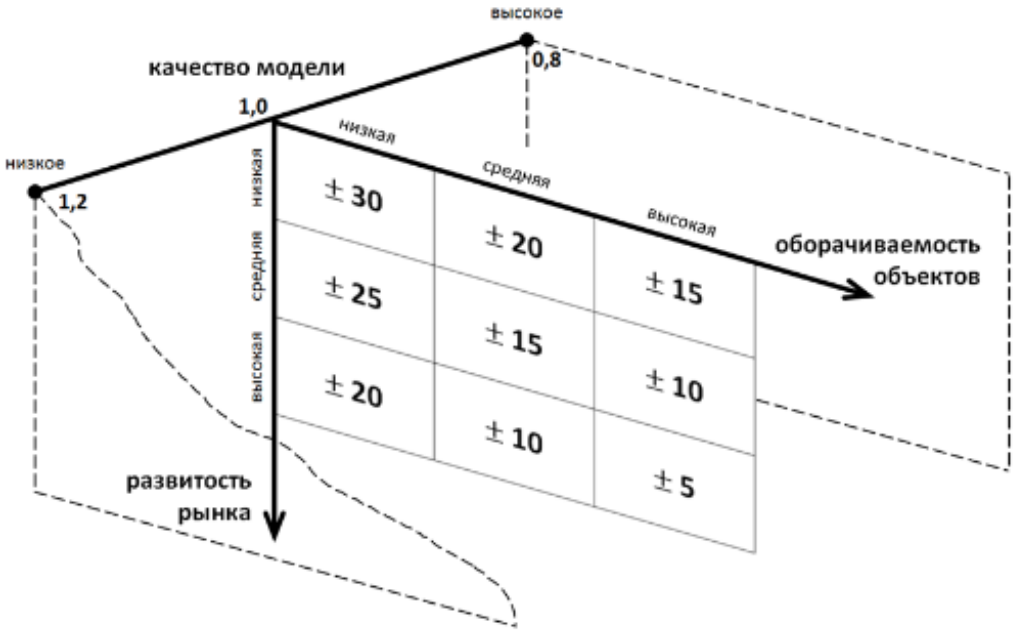
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

Определение интервала итоговой рыночной стоимости объекта

Согласно ФСО 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"[306] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[307]



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.

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;

[306] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[307] Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

- 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 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. 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), %;

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 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги, используемые при определении стоимости сооружения в рамках затратного подхода

Сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939978 от 17.01.2025 г.

СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры" на 01.01.2020 г., код по справочнику ruИ3.07.011.0010 и ruИ3.07.011.0011, стр. 172

ВОДОВОДЫ из чугунных труб КС-12

ОПИСАНИЕ:
Трубы класса А
Глубина заложения до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
- При замене чугунных труб класс А на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать: для диаметров до 250 мм на 3.00 %, для диаметров 300 мм и более на 5.00 %

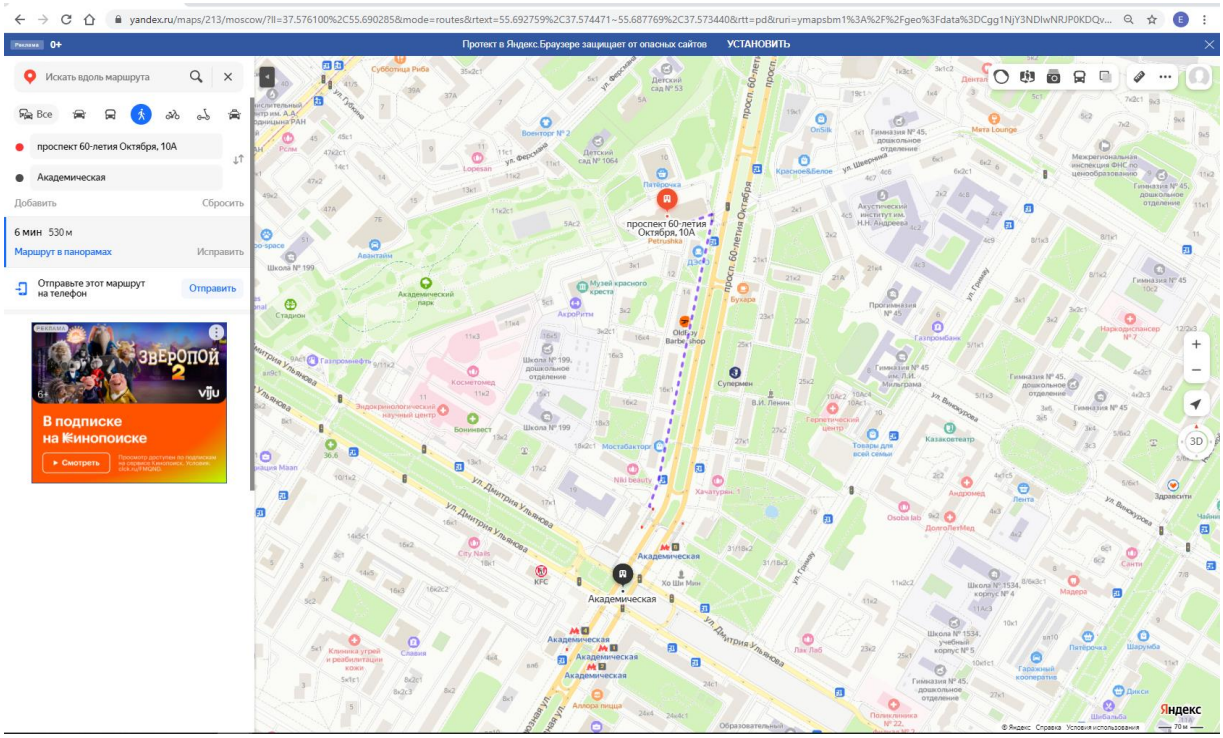
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.011.0009	Диаметр труб 50 - 100 мм				РУБ. на 10 м	43 269
ruИ3.07.011.0010	Диаметр труб 125 - 200 мм				РУБ. на 10 м	62 062
ruИ3.07.011.0011	Диаметр труб 250 - 350 мм				РУБ. на 10 м	121 939
ruИ3.07.011.0012	Диаметр труб 400 - 500 мм				РУБ. на 10 м	201 920
ruИ3.07.011.0013	Диаметр труб 600 - 800 мм				РУБ. на 10 м	358 386
ruИ3.07.011.0014	Диаметр труб 900 мм				РУБ. на 10 м	524 468
ruИ3.07.011.0015	Диаметр труб 1000 мм				РУБ. на 10 м	633 732
ruИ3.07.011.0016	Диаметр труб 1200 мм				РУБ. на 10 м	821 666

уктуры

Аналоги, используемые при определении стоимости прав на земельный участок в рамках сравнительного подхода

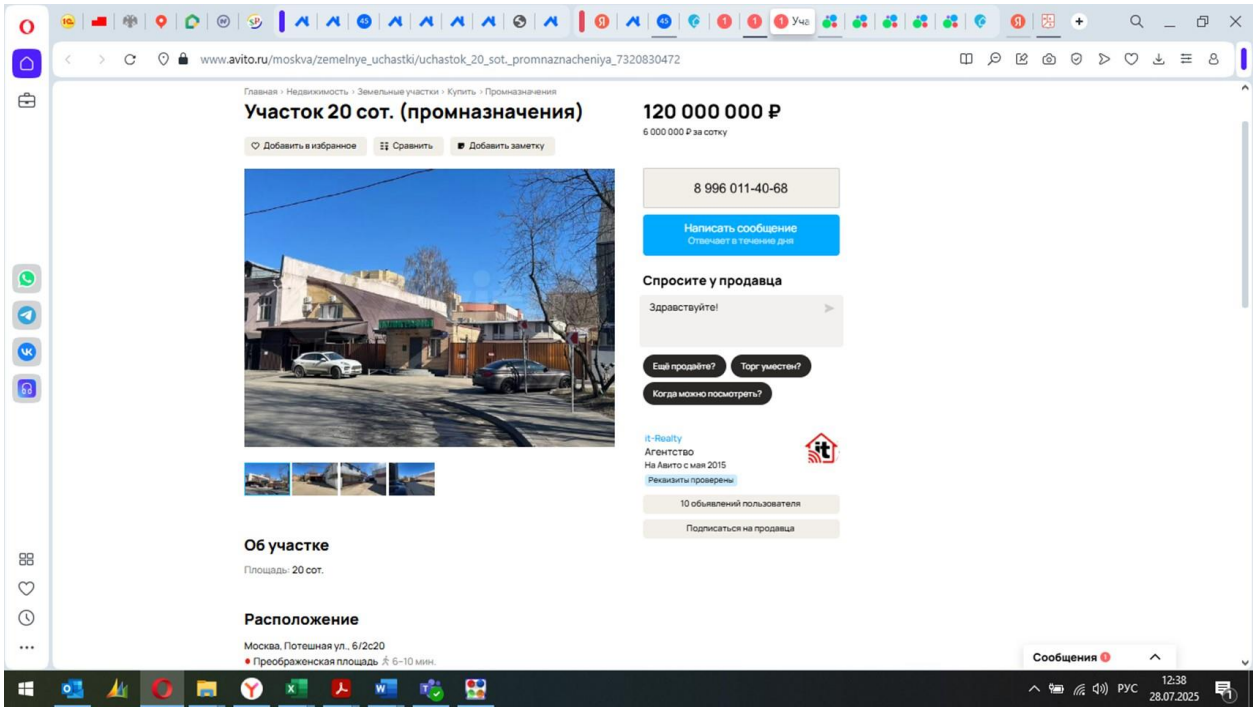
Объект оценки

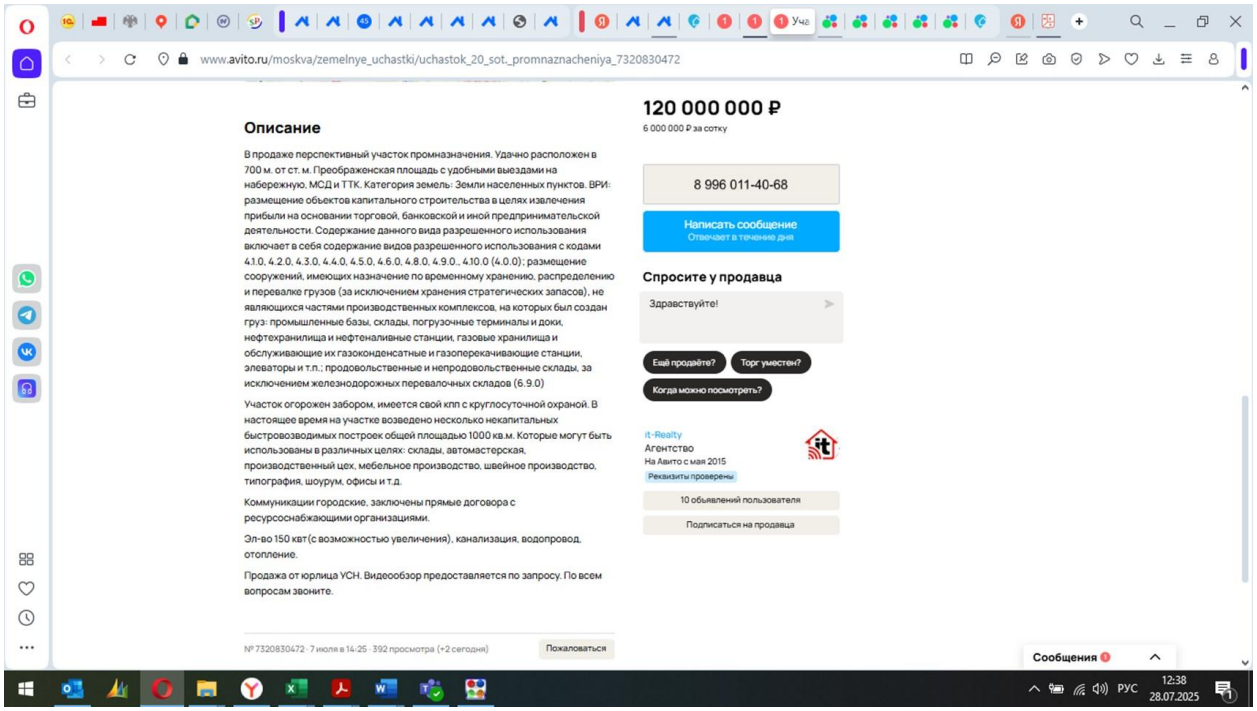
Удаленность от метро



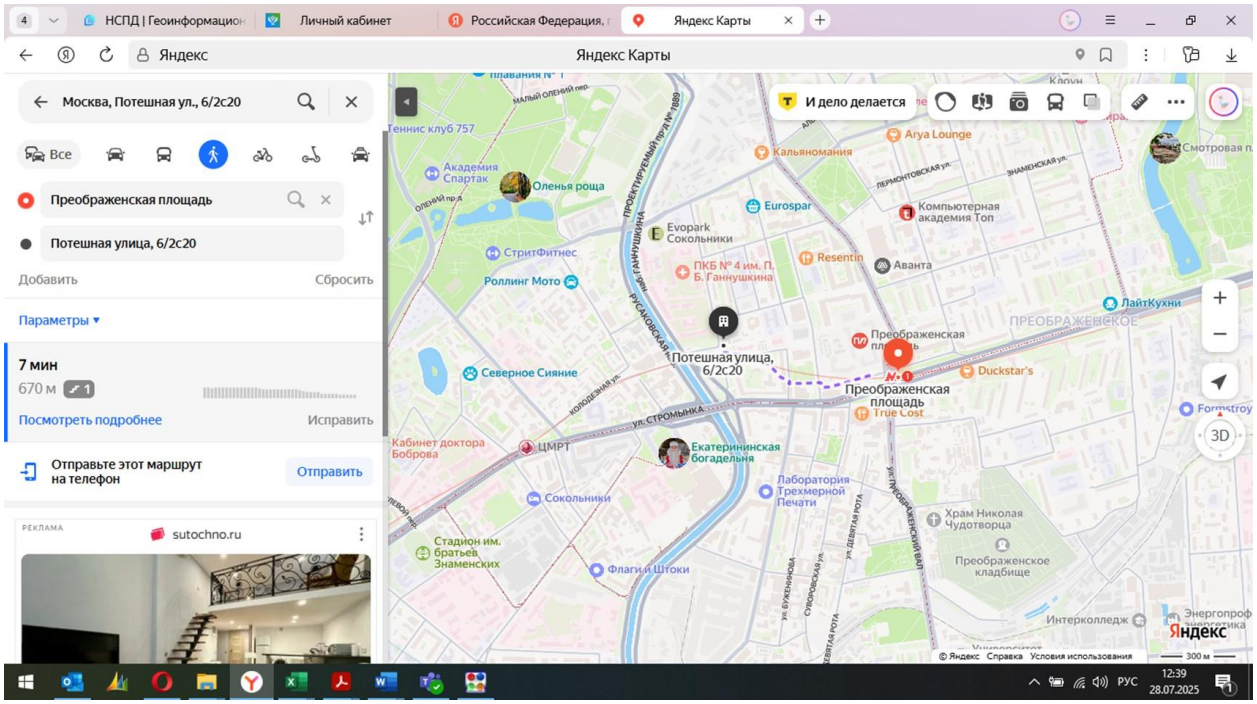
Аналог 1

Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_7320830472, т. +7 996-011-40-68

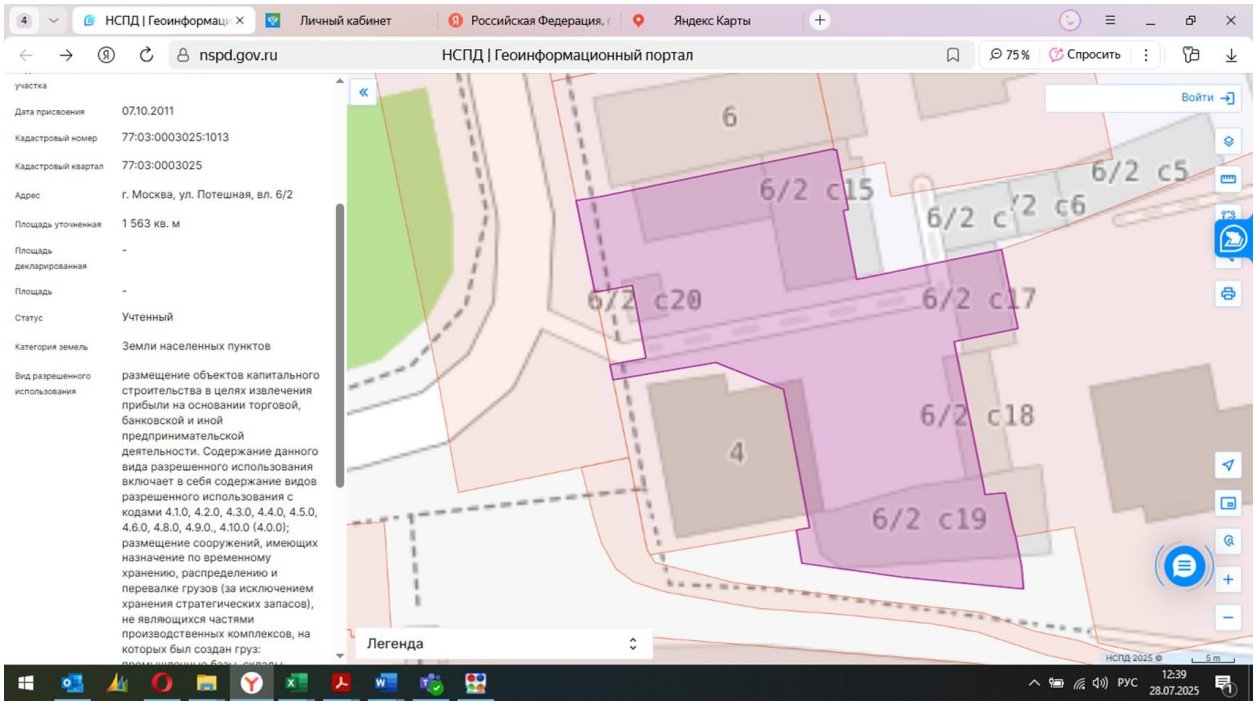


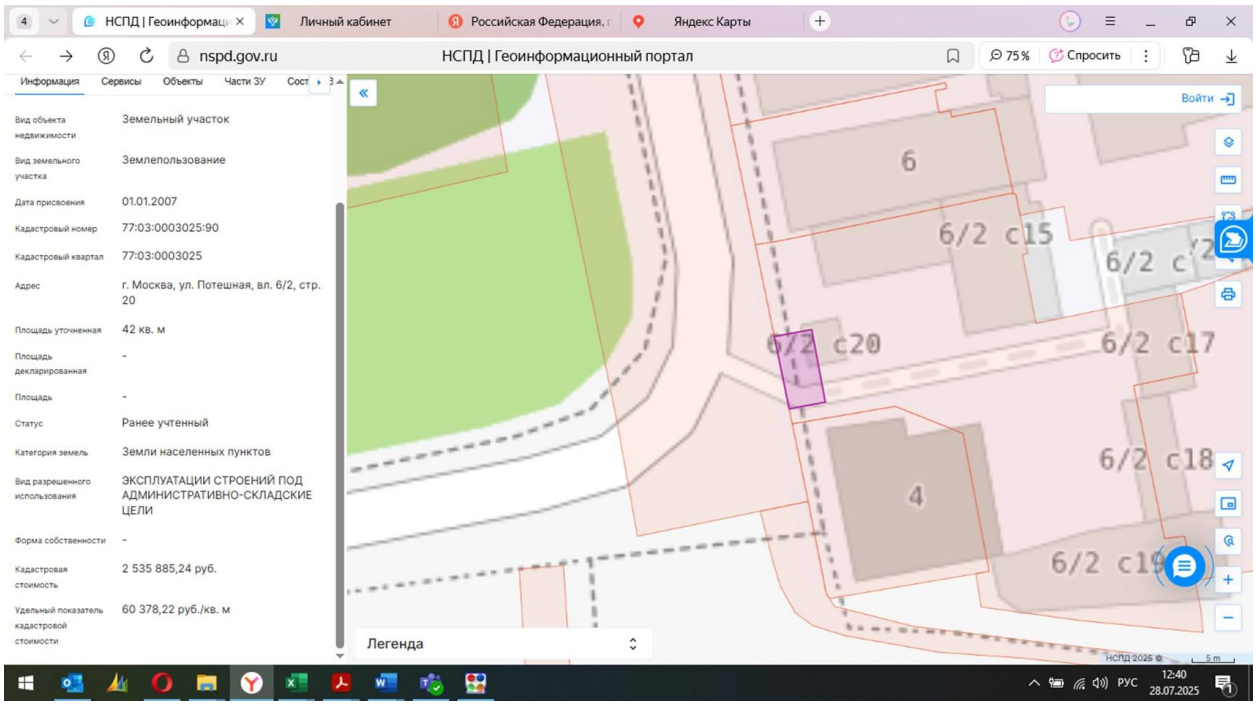


Удаленность от метро



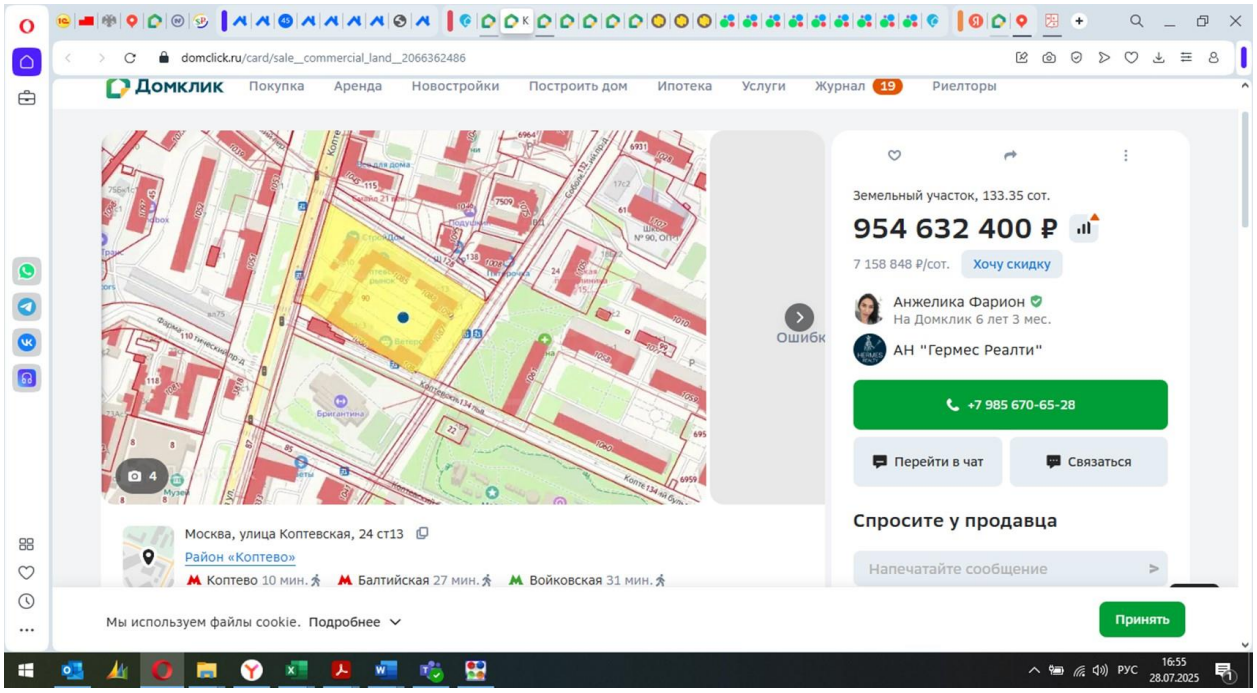
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр): https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

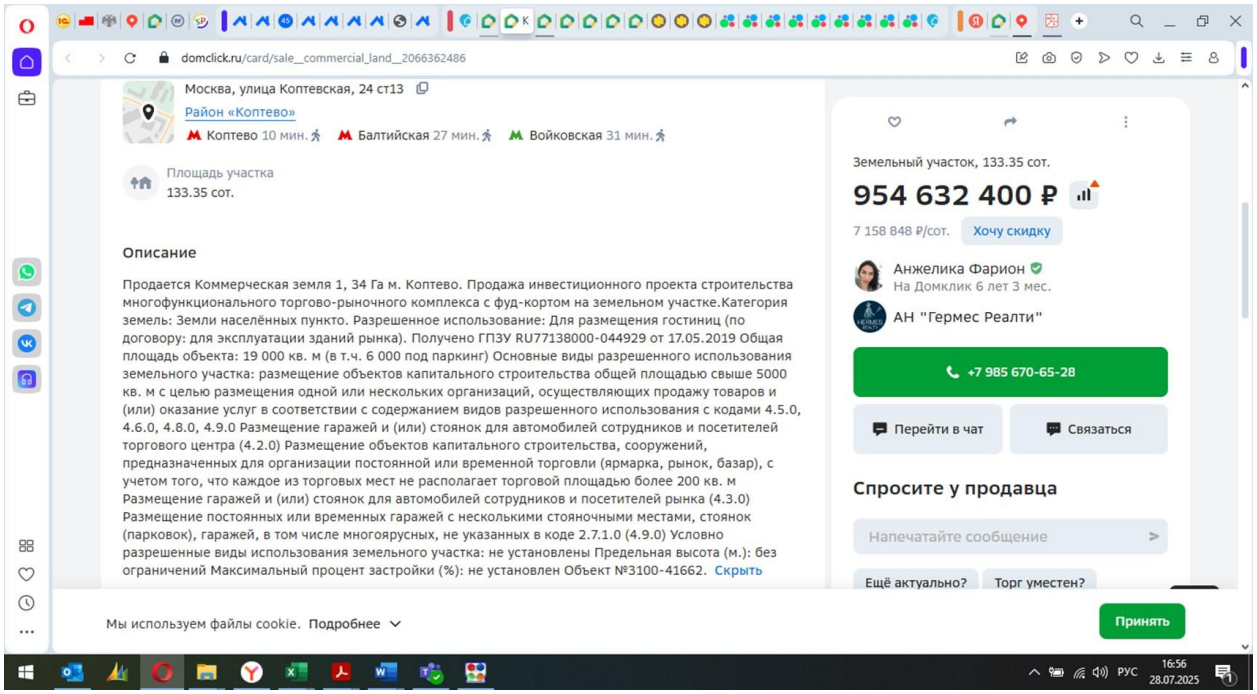




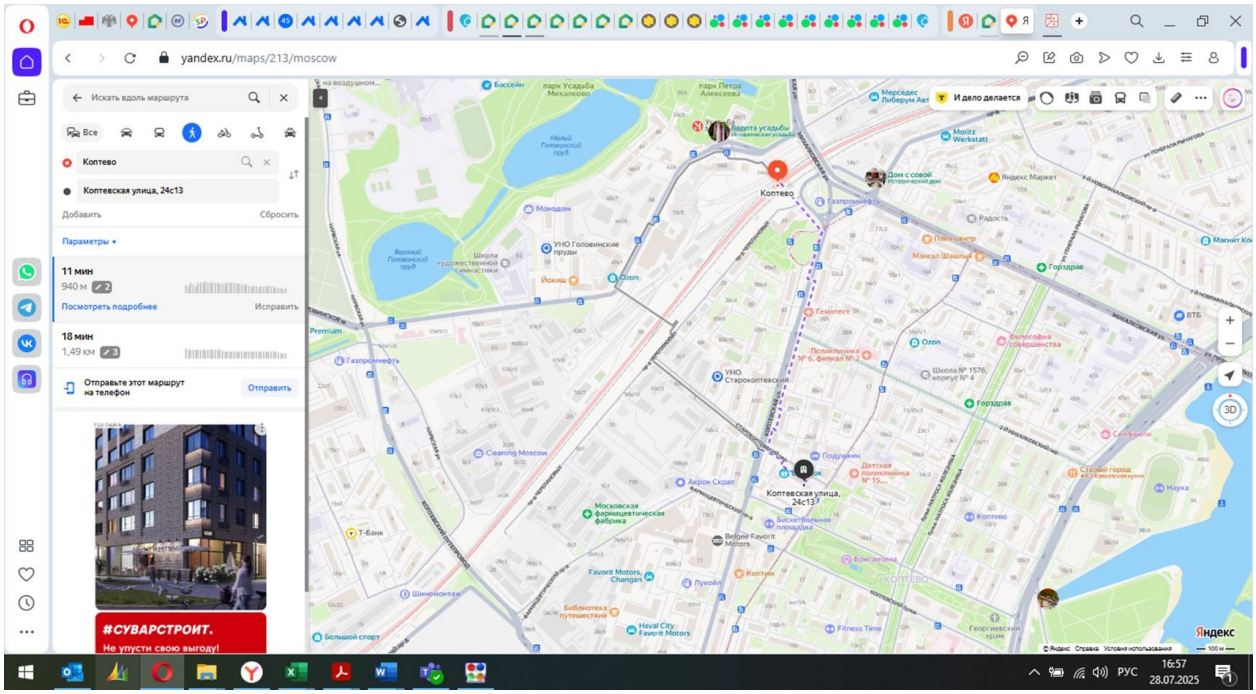
Аналог 2

Информационный портал "Домклик", https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__2066362486, 8-985-670-65-28

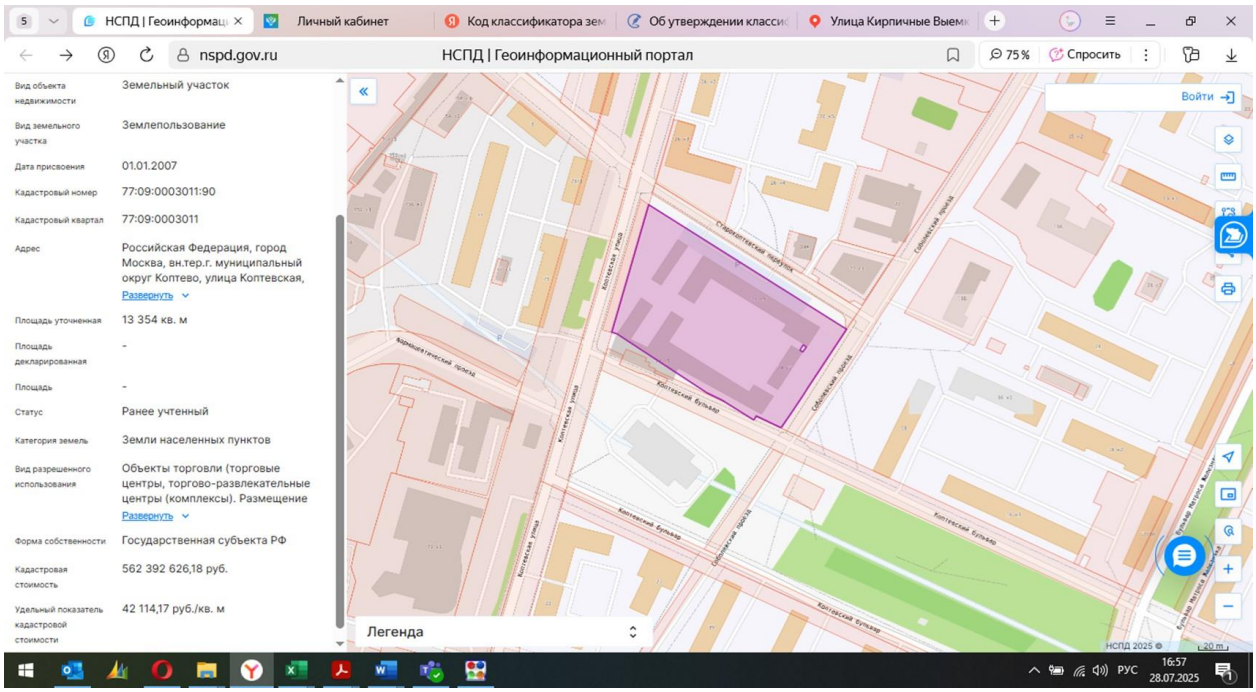




Удаленность от метро

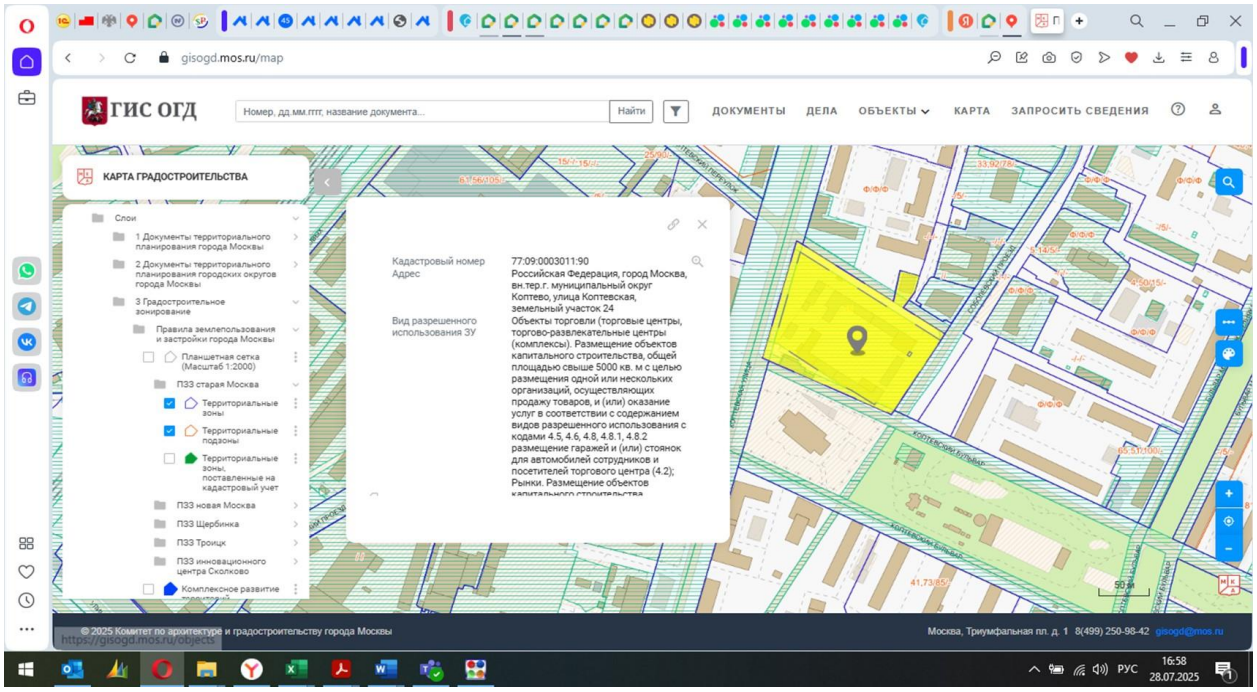


Данные Публичной кадастровой карты: https://pkk.rosreestr.ru/



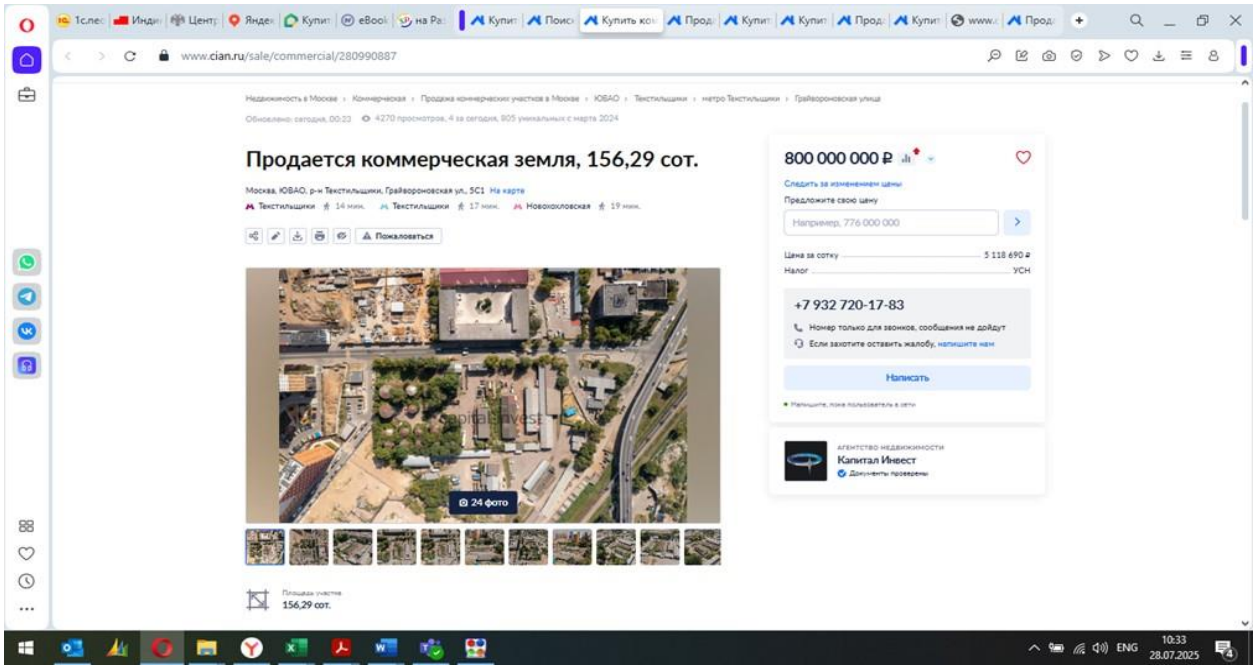
Разрешенный вид использования земельного участка (по данным ПЗЗ):

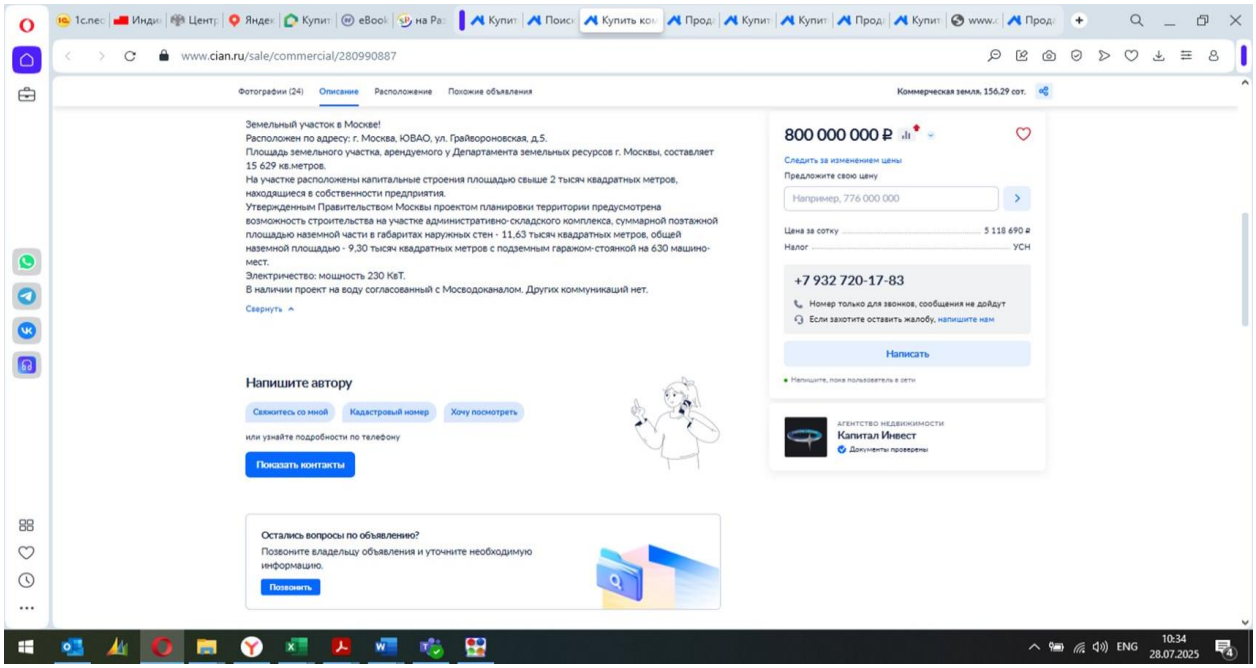
https://gisogd.mos.ru/map/



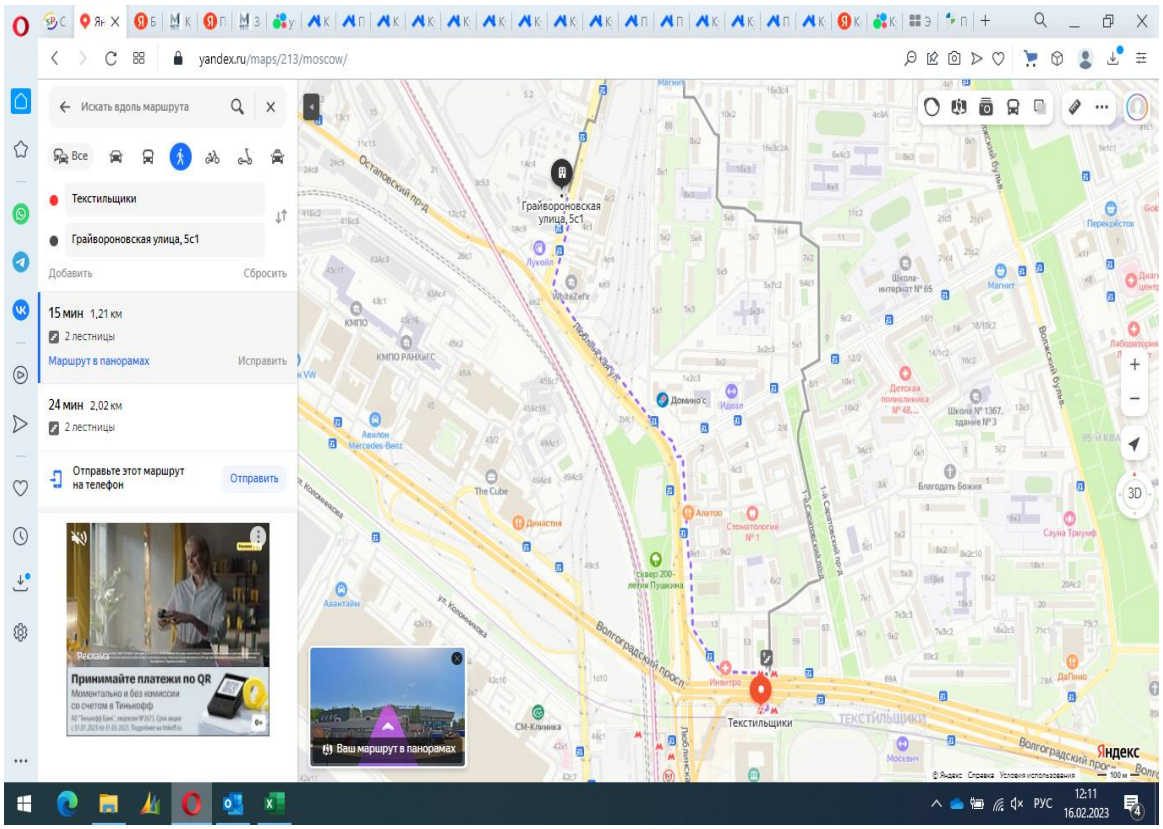
Аналог 3

Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/280990887, 8-932 720-17-83

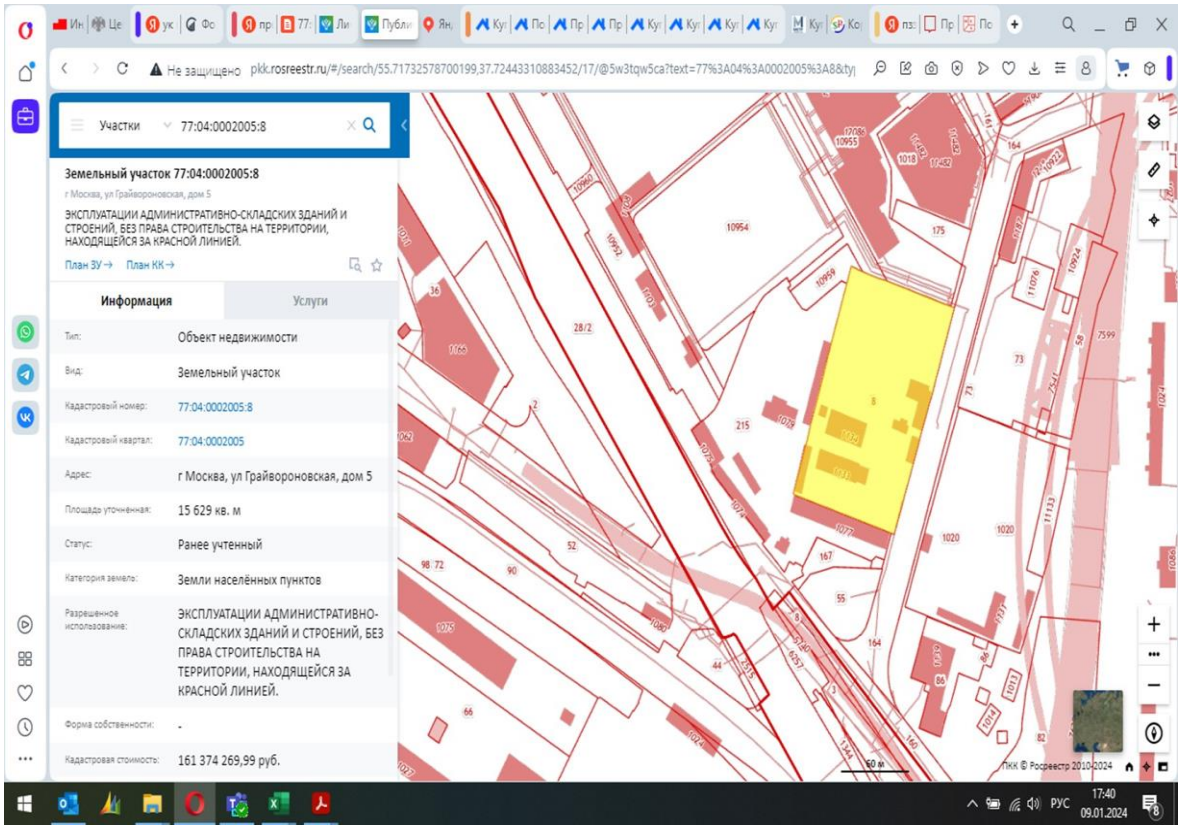




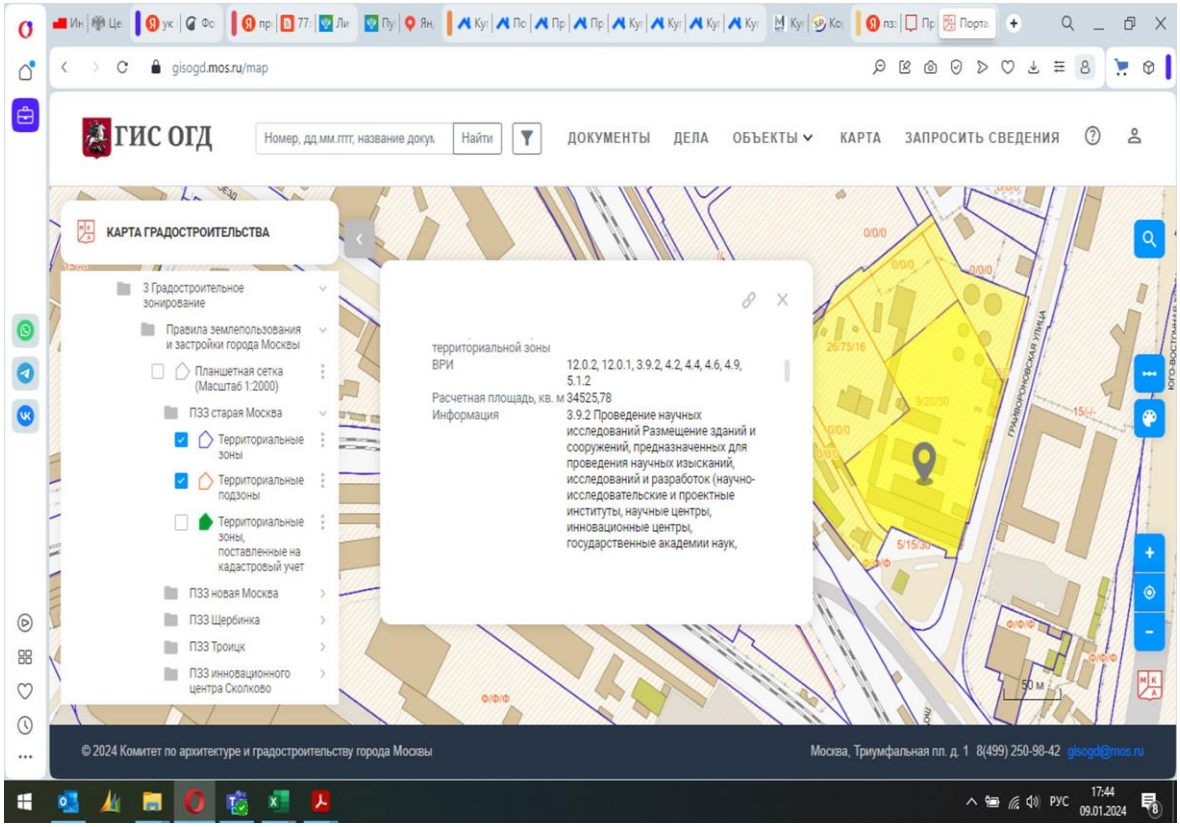
Удаленность от метро



Данные Публичной кадастровой карты: https://pkk.rosreestr.ru/



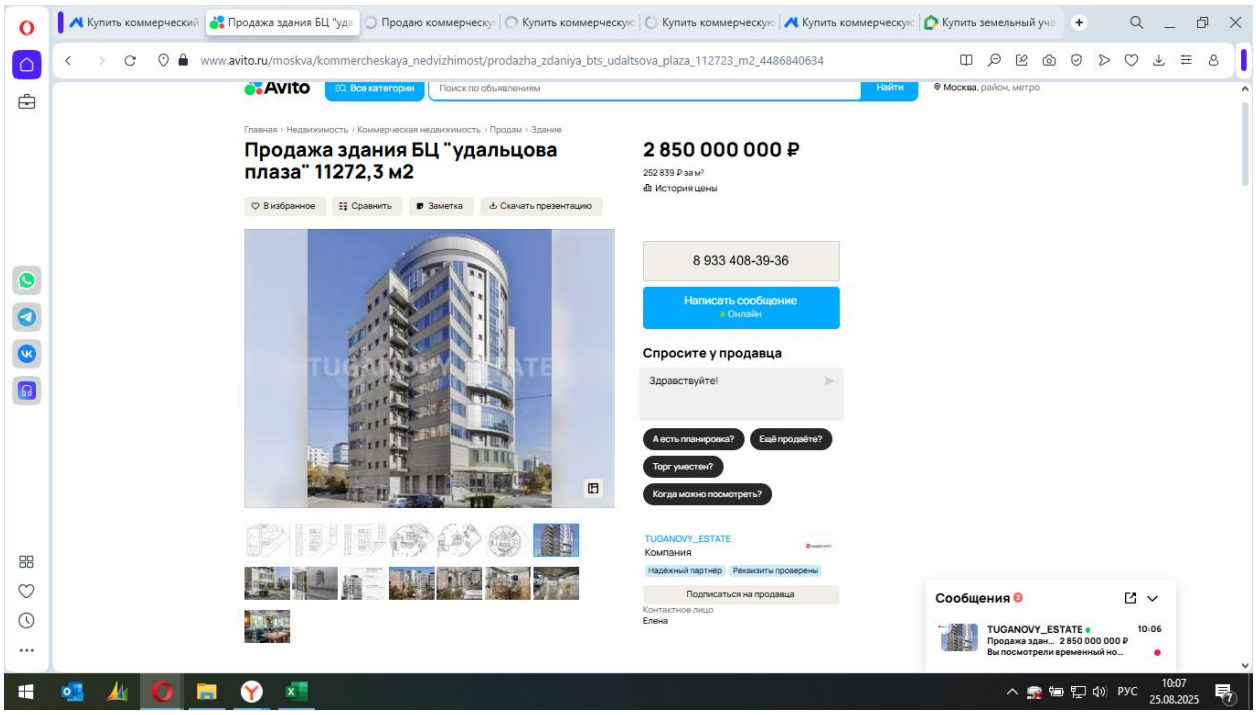
Разрешенный вид использования земельного участка (по данным ПЗЗ): https://gisogd.mos.ru/map/layer/virtual90/67775

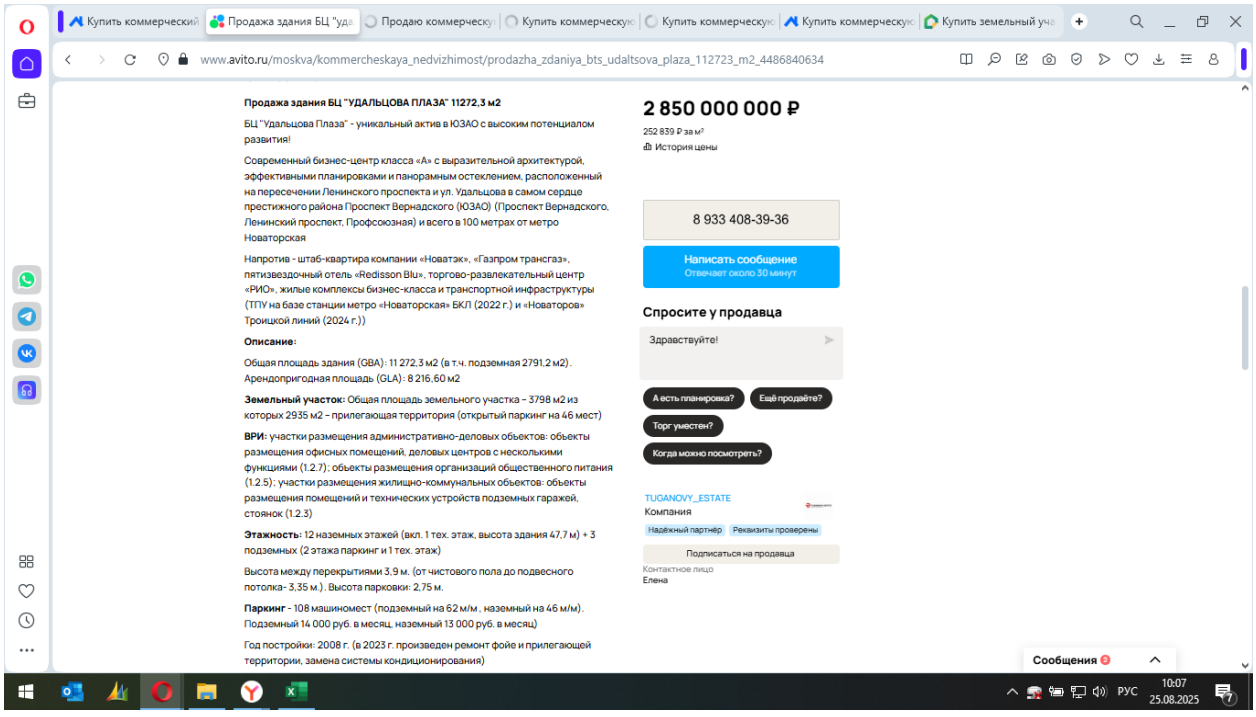


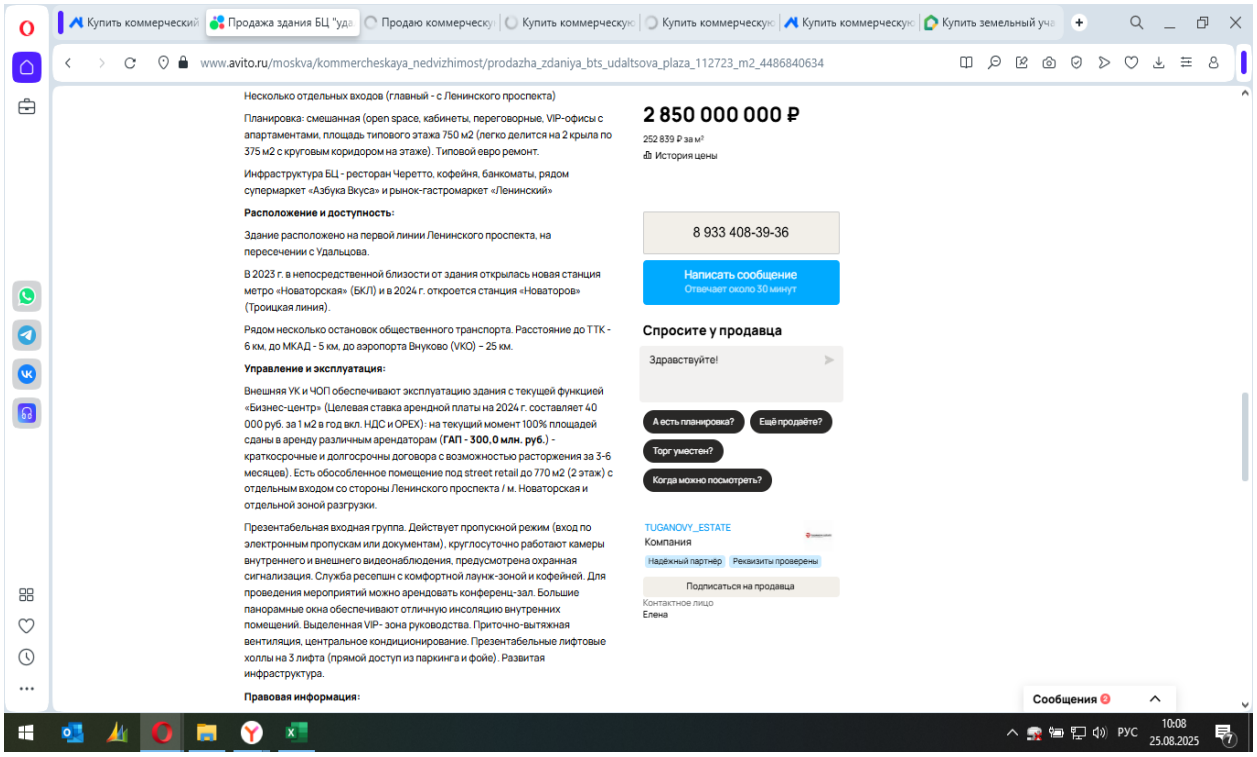
Аналоги, используемые при определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

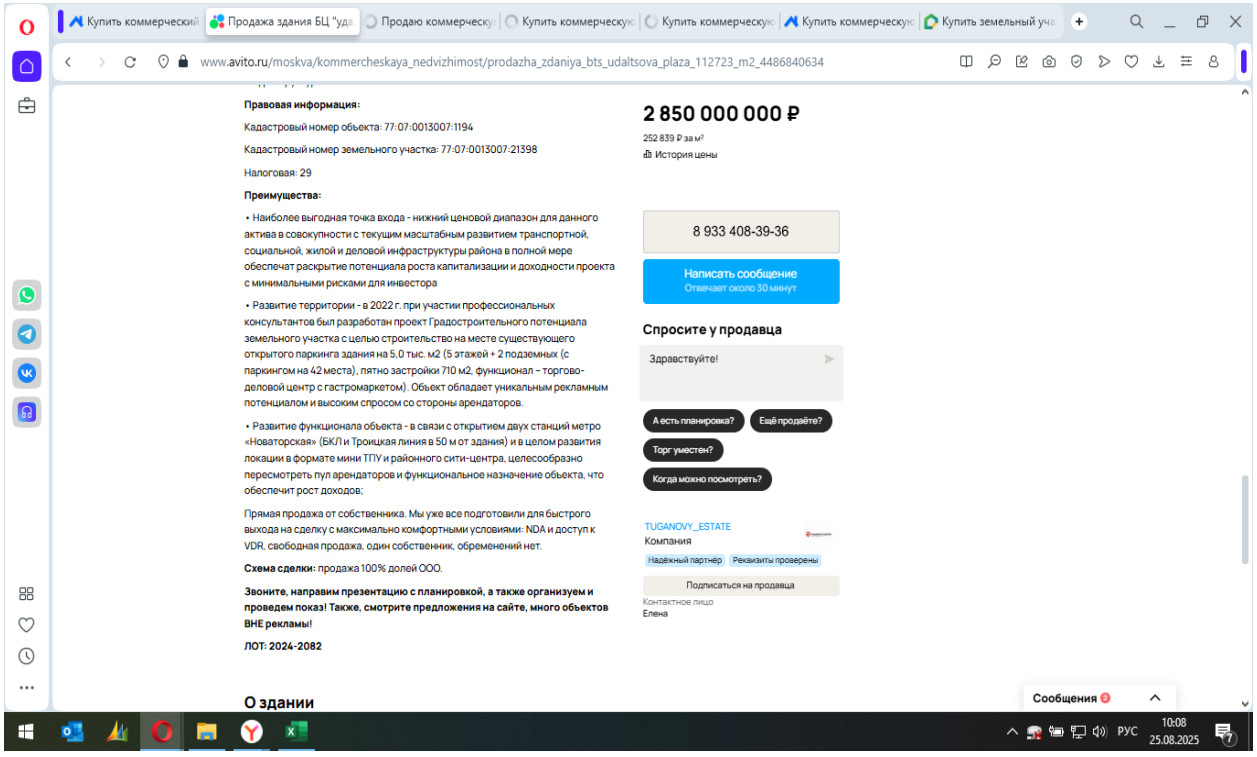
Аналог 1

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_bts_udaltsova_plaza_112723_m2_4486840634, тел. 8-933-408-39-36

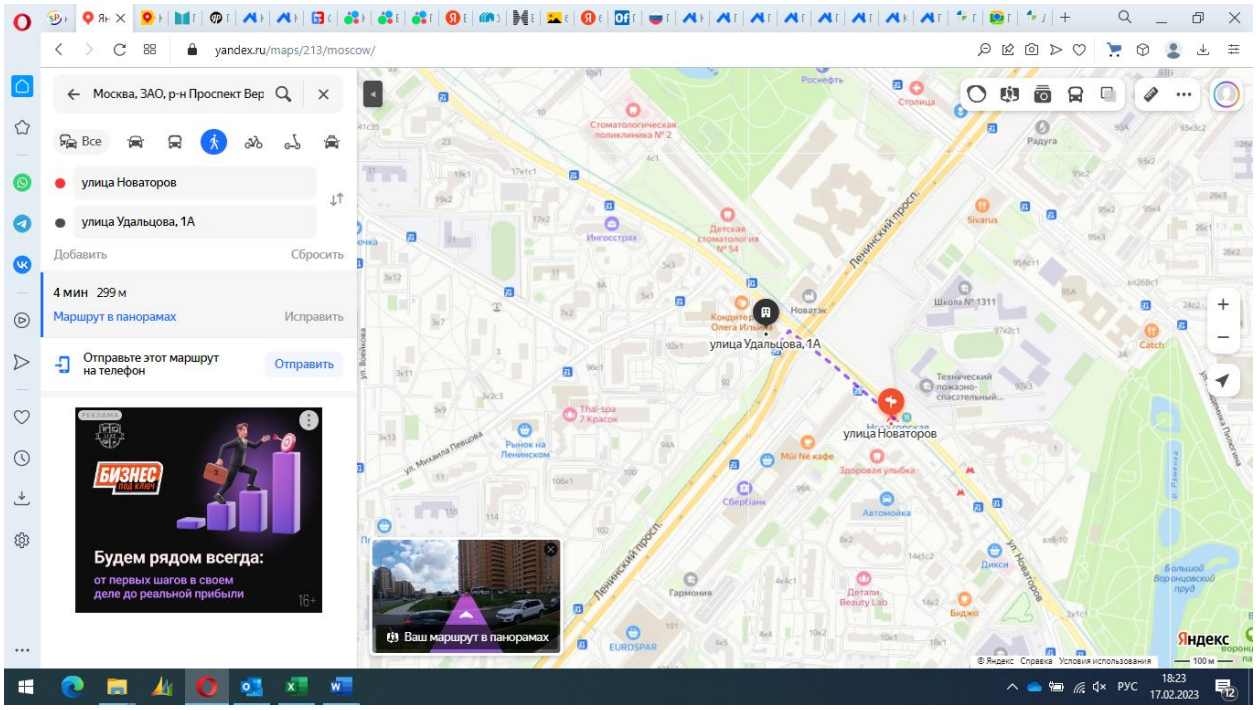




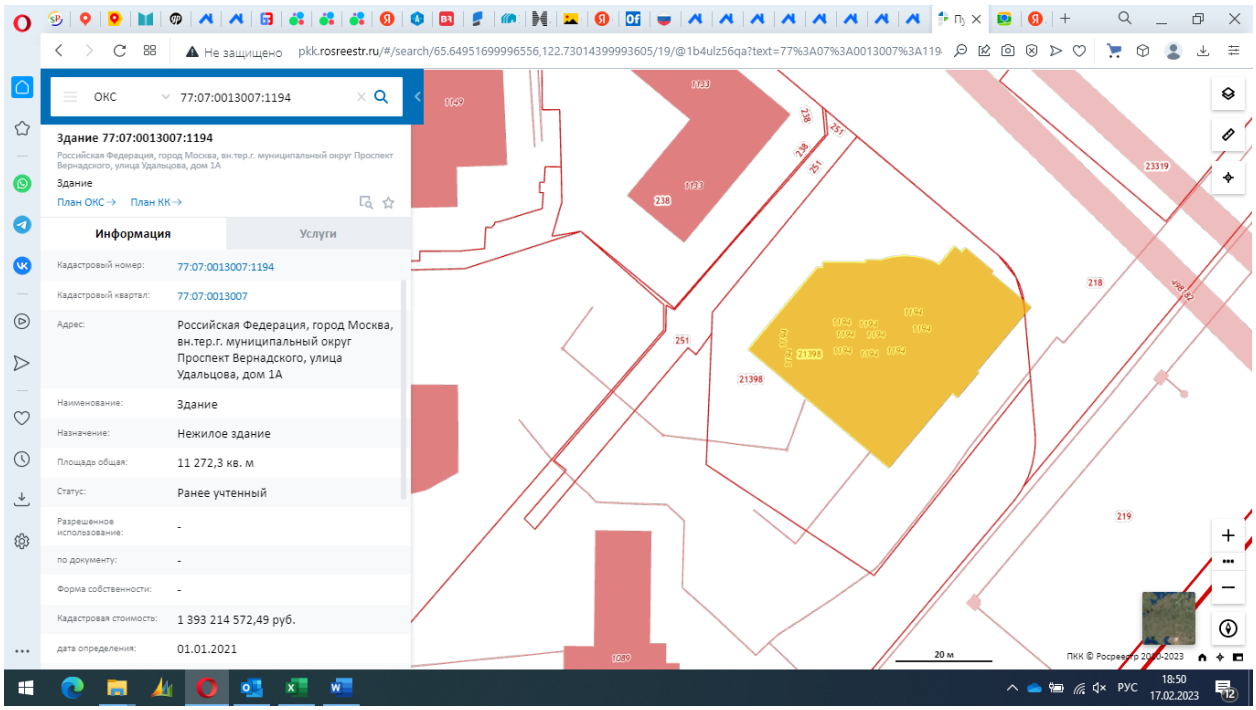

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_bts_udaltsova_plaza_112723_m2_4486840634
Несколько отдельных входов (главный - с Ленинского проспекта)
Планировка: смешанная (open space, кабинеты, переговорные, VIP-офисы с апартаментами, площадь типового этажа 750 м2 (легко делится на 2 крыла по 375 м2 с круговым коридором на этаже). Типовой евро ремонт.
Инфраструктура БЦ - ресторан Черетто, кофейня, банкоматы, рядом супермаркет «Азбука Вкуса» и рынок-гастромаркет «Ленинский»
Расположение и доступность:
Здание расположено на первой линии Ленинского проспекта, на пересечении с Удальцова.
В 2023 г. в непосредственной близости от здания открылась новая станция метро «Новаторская» (БКЛ) и в 2024 г. откроется станция «Новаторов» (Троицкая линия).
Рядом несколько остановок общественного транспорта. Расстояние до ТТК - 6 км, до МКАД - 5 км, до аэропорта Внуково (VKO) - 25 км.
Управление и эксплуатация:
Внешняя УК и ЧОП обеспечивают эксплуатацию здания с текущей функцией «Бизнес-центр» (Целевая ставка арендной платы на 2024 г. составляет 40 000 руб. за 1 м2 в год вкл. НДС и OPEX): на текущий момент 100% площадей сданы в аренду различным арендаторам (ГАП - 300,0 млн. руб.) - краткосрочные и долгосрочны договора с возможностью расторжения за 3-6 месяцев). Есть обособленное помещение под street retail до 770 м2 (2 этаж) с отдельным входом со стороны Ленинского проспекта / м. Новаторская и отдельной зоной разгрузки.
Презентабельная входная группа. Действует пропускной режим (вход по электронным пропускам или документам), круглосуточно работают камеры внутреннего и внешнего видеонаблюдения, предусмотрена охранная сигнализация. Служба ресепшн с комфортной лаунж-зоной и кофейней. Для проведения мероприятий можно арендовать конференц-зал. Большие панорамные окна обеспечивают отличную инсоляцию внутренних помещений. Выделенная VIP- зона руководства. Приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование. Презентабельные лифтовые холлы на 3 лифта (прямой доступ из паркинга и фойе). Развитая инфраструктура.
Правовая информация:
2 850 000 000 ₽
252 839 ₽ за м²
История цены
8 933 408-39-36
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
TUGANOVY_ESTATE
Компания
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Елена
Сообщения
РУС
10:08
25.08.2025


www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_bts_udaltsova_plaza_112723_m2_4486840634
Правовая информация:
Кадастровый номер объекта: 77:07:0013007:1194
Кадастровый номер земельного участка: 77:07:0013007:21398
Налоговая: 29
Преимущества:
• Наиболее выгодная точка входа - нижний ценовой диапазон для данного актива в совокупности с текущим масштабным развитием транспортной, социальной, жилой и деловой инфраструктуры района в полной мере обеспечат раскрытие потенциала роста капитализации и доходности проекта с минимальными рисками для инвестора
• Развитие территории - в 2022 г. при участии профессиональных консультантов был разработан проект Градостроительного потенциала земельного участка с целью строительство на месте существующего открытого паркинга здания на 5,0 тыс. м2 (5 этажей + 2 подземных (с паркингом на 42 места), пятно застройки 710 м2, функционал – торгово-деловой центр с гастромаркетом). Объект обладает уникальным рекламным потенциалом и высоким спросом со стороны арендаторов.
• Развитие функционала объекта - в связи с открытием двух станций метро «Новаторская» (БКЛ) и Троицкая линия в 50 м от здания) и в целом развития локации в формате мини ТПУ и районного сити-центра, целесообразно пересмотреть пул арендаторов и функциональное назначение объекта, что обеспечит рост доходов;
Прямая продажа от собственника. Мы уже все подготовили для быстрого выхода на сделку с максимально комфортными условиями: NDA и доступ к VDR, свободная продажа, один собственник, обременений нет.
Схема сделки: продажа 100% долей ООО.
Звоните, направим презентацию с планировкой, а также организуем и проведем показ! Также, смотрите предложения на сайте, много объектов ВНЕ рекламы!
ЛОТ: 2024-2082
О здании
2 850 000 000 ₽
252 839 ₽ за м²
История цены
8 933 408-39-36
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
TUGANOVY_ESTATE
Компания
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Елена
Сообщения
РУС
10:08
25.08.2025

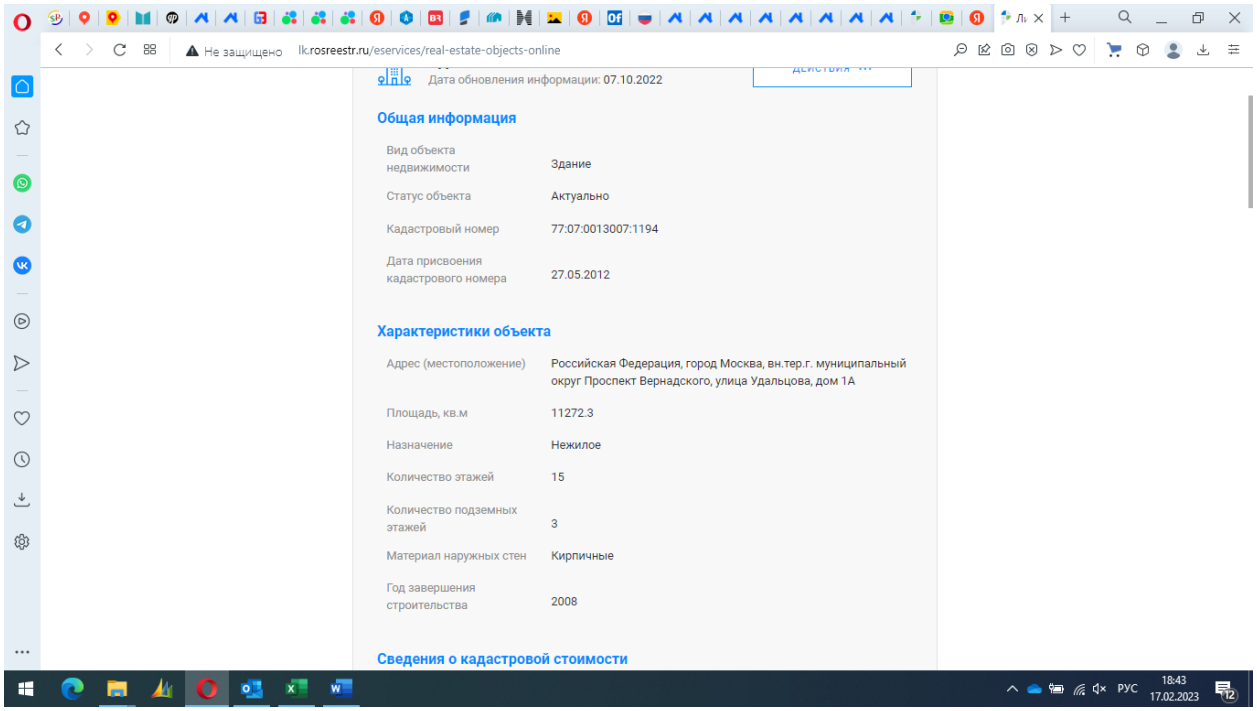
Удаленность от метро

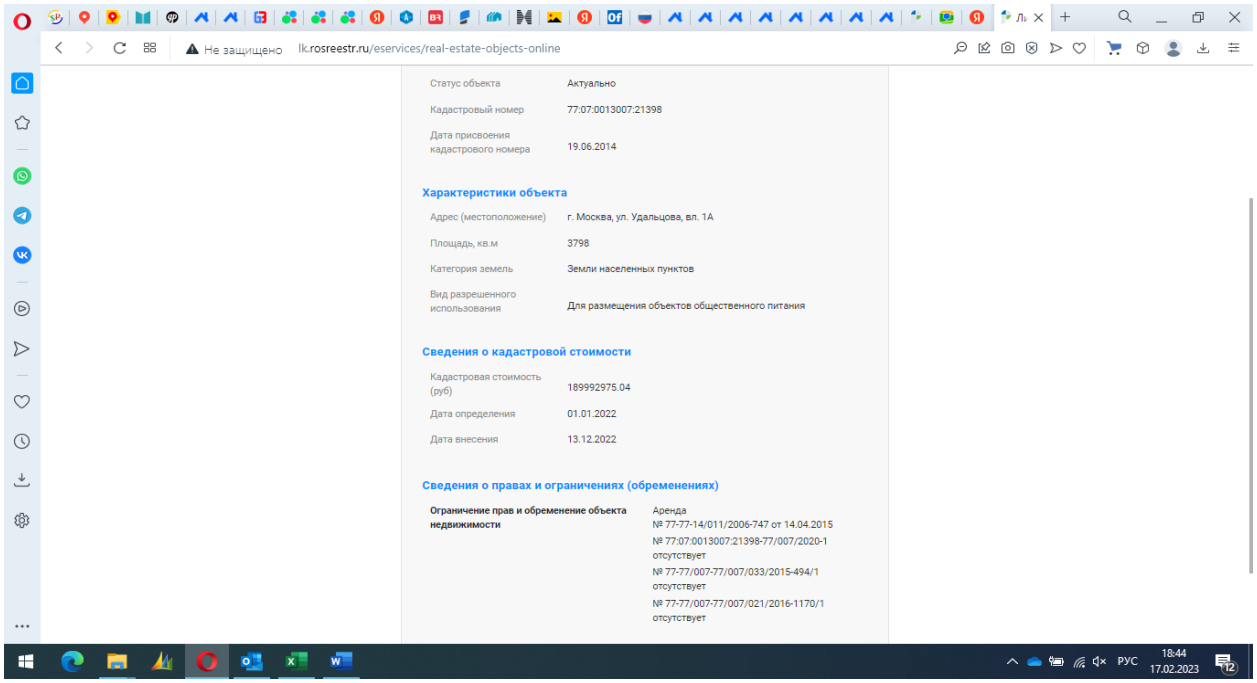


Данные Публичной кадастровой карты (ОКС): https://pkk.rosreestr.ru/

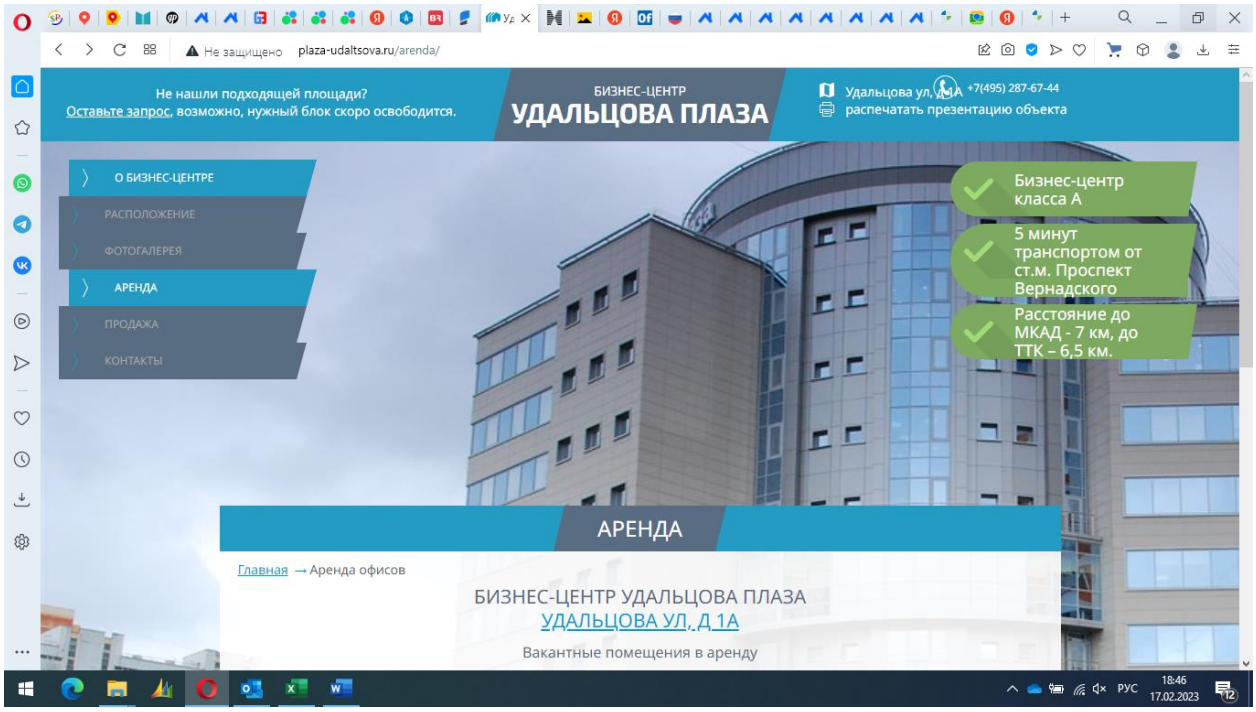


Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (ОКС): https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

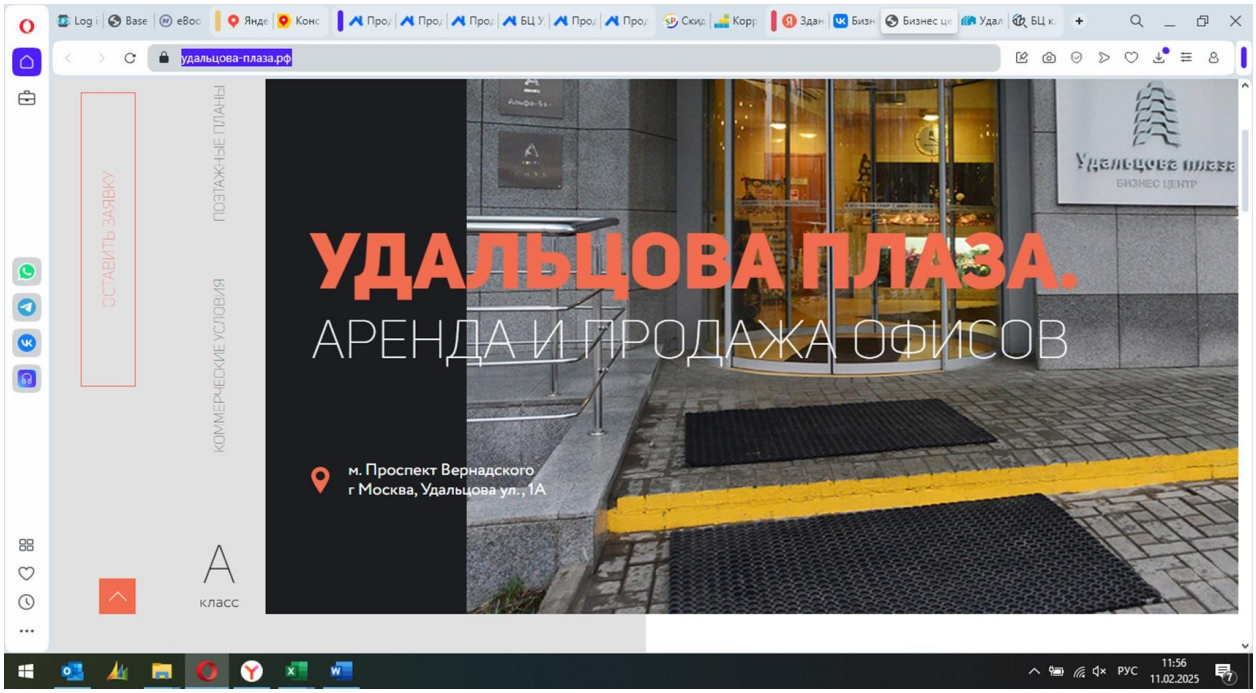




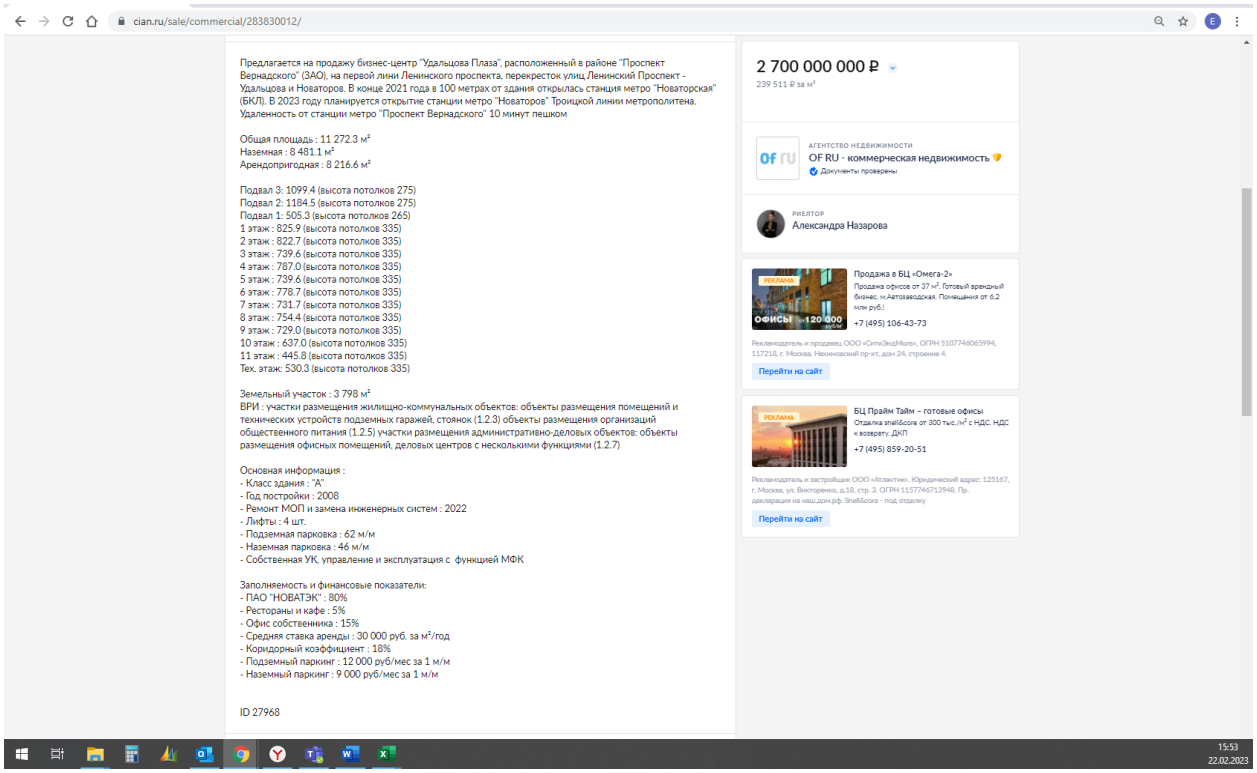
Класс БЦ: http://plaza-udaltsova.ru/arenda/



Класс БЦ: https://удальцова-плаза.рф



Распределение помещений по этажам, коридорный коэффициент:
https://www.cian.ru/sale/commercial/283830012/

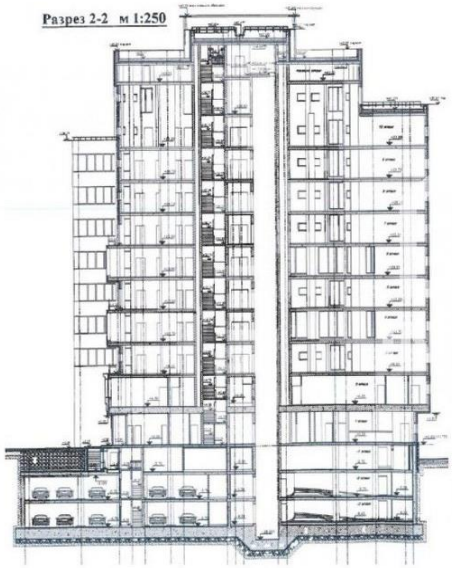


Общие характеристики ОКС (экспликация)

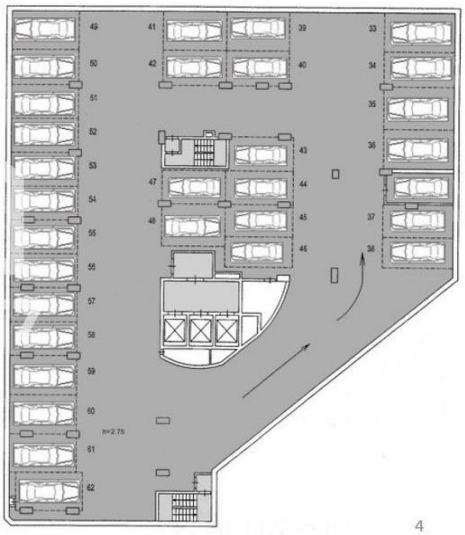
	Общая площадь, кв. в	Аренлопригодная площадь, кв. в
Подвал 3	1 099,40	
Подвал 2	1 184,50	1 663,7
Подвал 1	505,30	
1 этаж	825,90	677,2
2 этаж	822,70	674,6
3 этаж	739,60	606,5
4 этаж	787,00	645,3
5 этаж	739,60	606,5
6 этаж	778,70	638,5
7 этаж	731,70	600,0
8 этаж	754,40	618,6
9 этаж	729,00	597,8
10 этаж	637,00	522,3
11 этаж	445,80	365,6
Тех. Этаж	530,30	
	11 310,90	8 216,60
коридорный коэффициент		18,00%
арендопригодная площадь		8 216,60

Описание здания:
Общая площадь здания (GBA): 11 272,3 м2 (в т.ч. подземная 2791,2 м2)
Арендопригодная площадь (GLA): 8 216,60 м2

Разрез

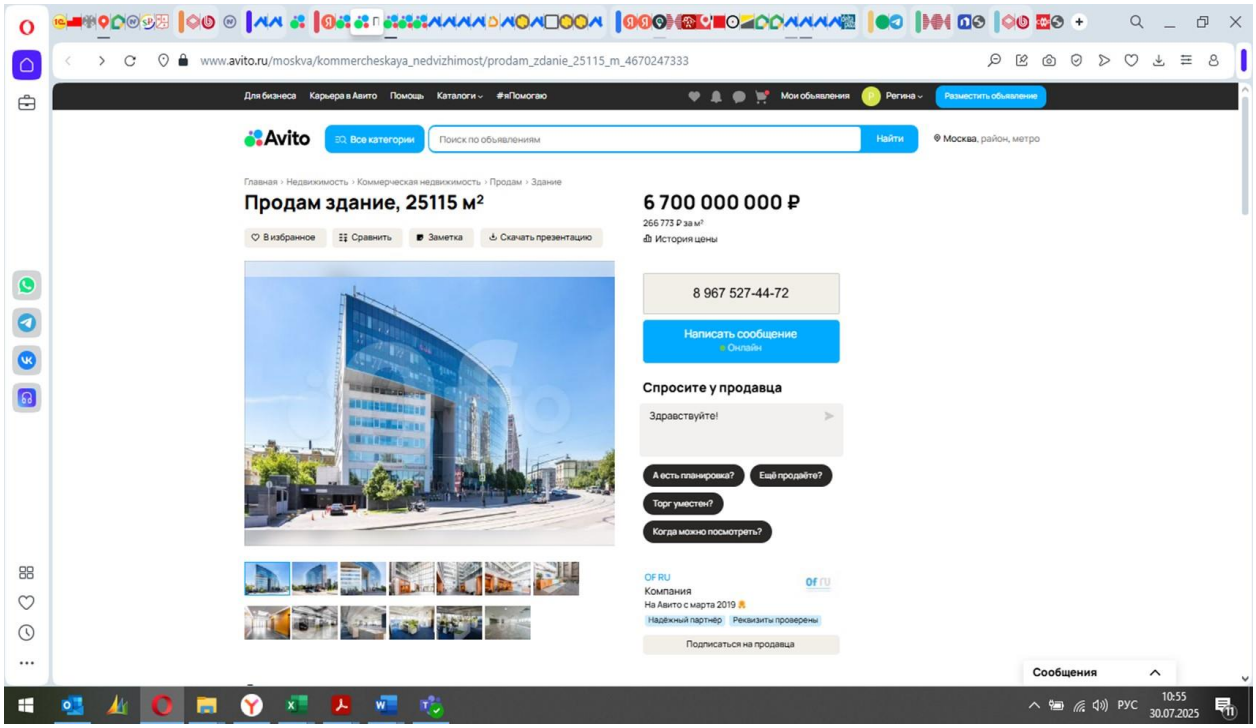


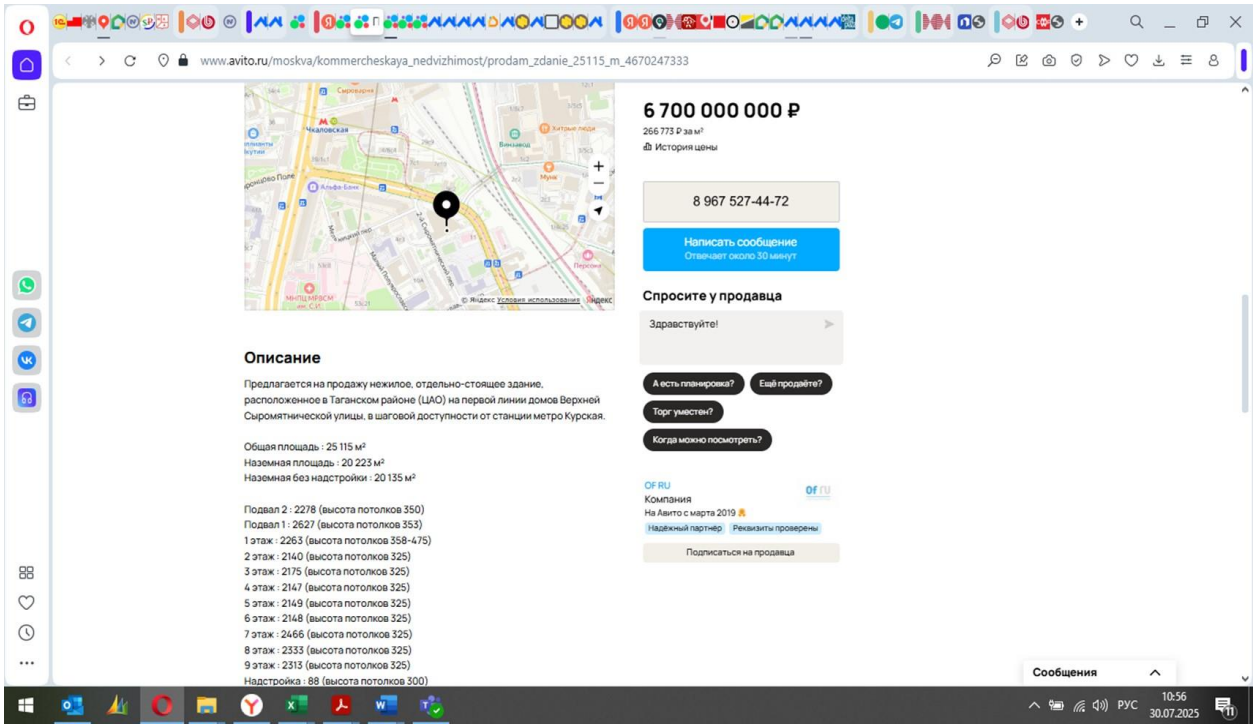
Парковка. Типовой этаж

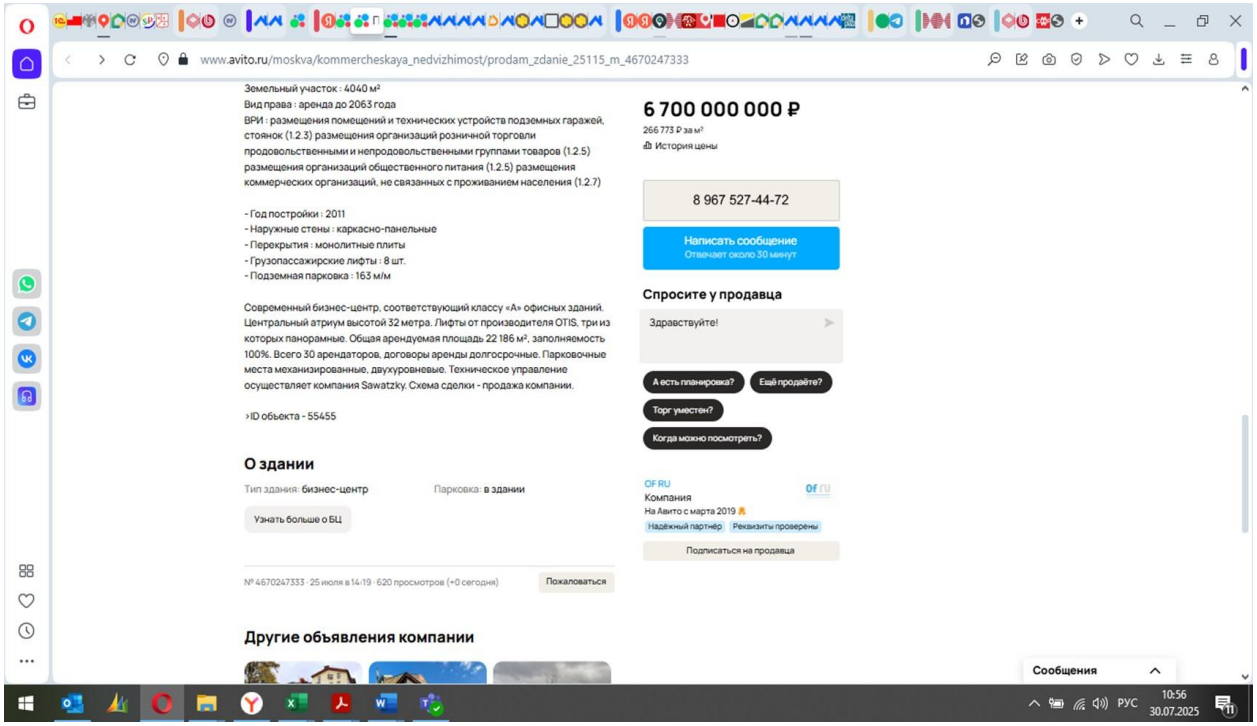


Аналог 2

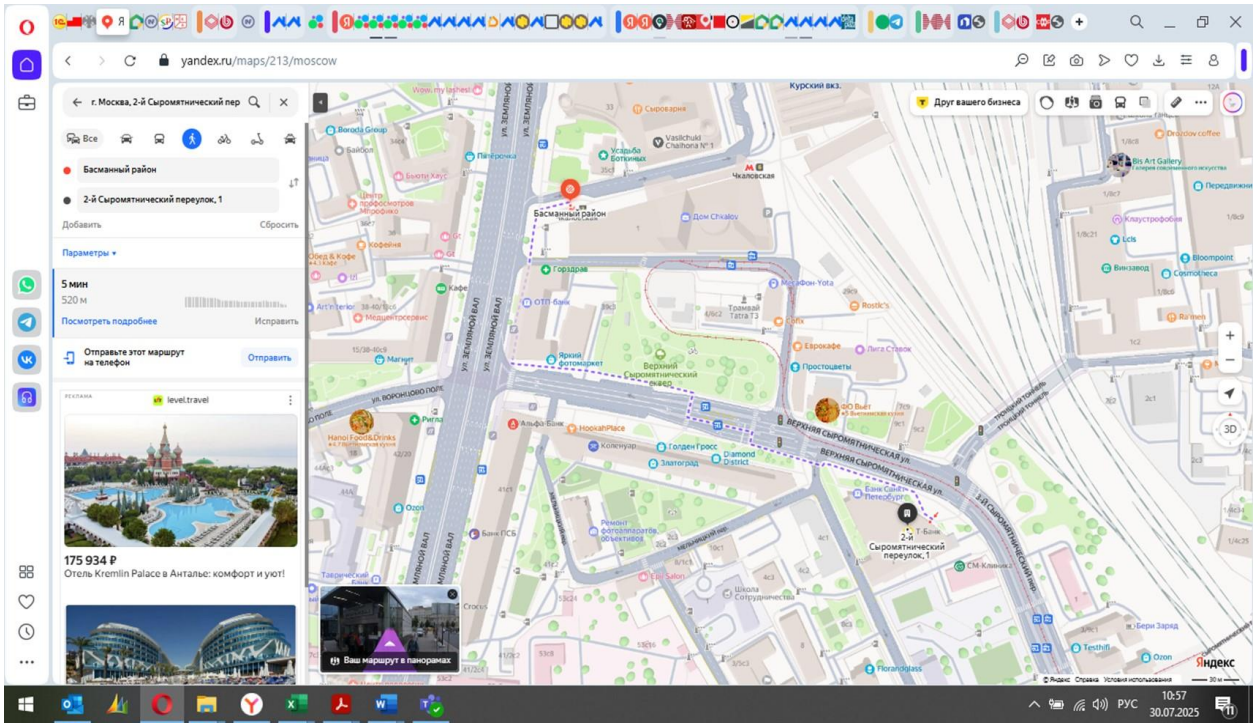
Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_25115_m_4670247333, т. +7 (967) 527-44-72



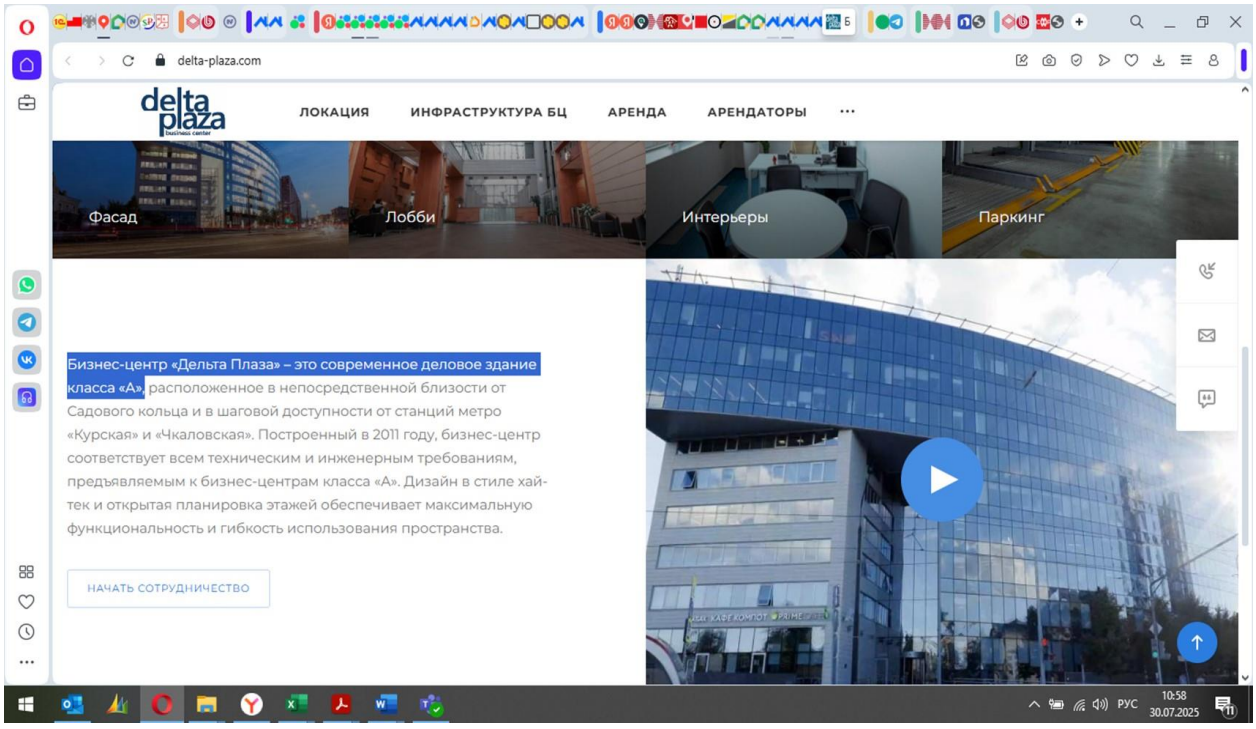

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_25115_m_4670247333
6 700 000 000 ₽
266 773 ₽ за м²
История цены
8 967 527-44-72
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
OF RU
Компания
На Авито с марта 2019
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Описание
Предлагается на продажу нежилое, отдельно-стоящее здание, расположенное в Таганском районе (ЦАО) на первой линии домов Верхней Сыромятнической улицы, в шаговой доступности от станции метро Курская.
Общая площадь : 25 115 м²
Наземная площадь : 20 223 м²
Наземная без надстройки : 20 135 м²
Подвал 2 : 2278 (высота потолков 350)
Подвал 1 : 2627 (высота потолков 353)
1 этаж : 2263 (высота потолков 358-475)
2 этаж : 2140 (высота потолков 325)
3 этаж : 2175 (высота потолков 325)
4 этаж : 2147 (высота потолков 325)
5 этаж : 2149 (высота потолков 325)
6 этаж : 2148 (высота потолков 325)
7 этаж : 2466 (высота потолков 325)
8 этаж : 2333 (высота потолков 325)
9 этаж : 2313 (высота потолков 325)
Надстройка : 88 (высота потолков 300)
Сообщения
РУС
10:56
30.07.2025


www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_25115_m_4670247333
Земельный участок : 4040 м²
Вид права : аренда до 2063 года
ВРИ : размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3) размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5) размещения организаций общественного питания (1.2.5) размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)
- Год постройки : 2011
- Наружные стены : каркасно-панельные
- Перекрытия : монолитные плиты
- Грузопассажирские лифты : 8 шт.
- Подземная парковка : 163 м/м
Современный бизнес-центр, соответствующий классу «А» офисных зданий. Центральный атриум высотой 32 метра. Лифты от производителя OTIS, три из которых панорамные. Общая арендуемая площадь 22 186 м², заполняемость 100%. Всего 30 арендаторов, договоры аренды долгосрочные. Парковочные места механизированные, двухуровневые. Техническое управление осуществляет компания Sawatzky. Схема сделки - продажа компании.
>ID объекта - 55455
О здании
Тип здания: бизнес-центр
Парковка: в здании
Узнать больше о БЦ
№ 4670247333 · 25 июля в 14:19 · 620 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
Другие объявления компании
6 700 000 000 ₽
266 773 ₽ за м²
История цены
8 967 527-44-72
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
OF RU
Компания
На Авито с марта 2019
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Сообщения
РУС
10:56
30.07.2025

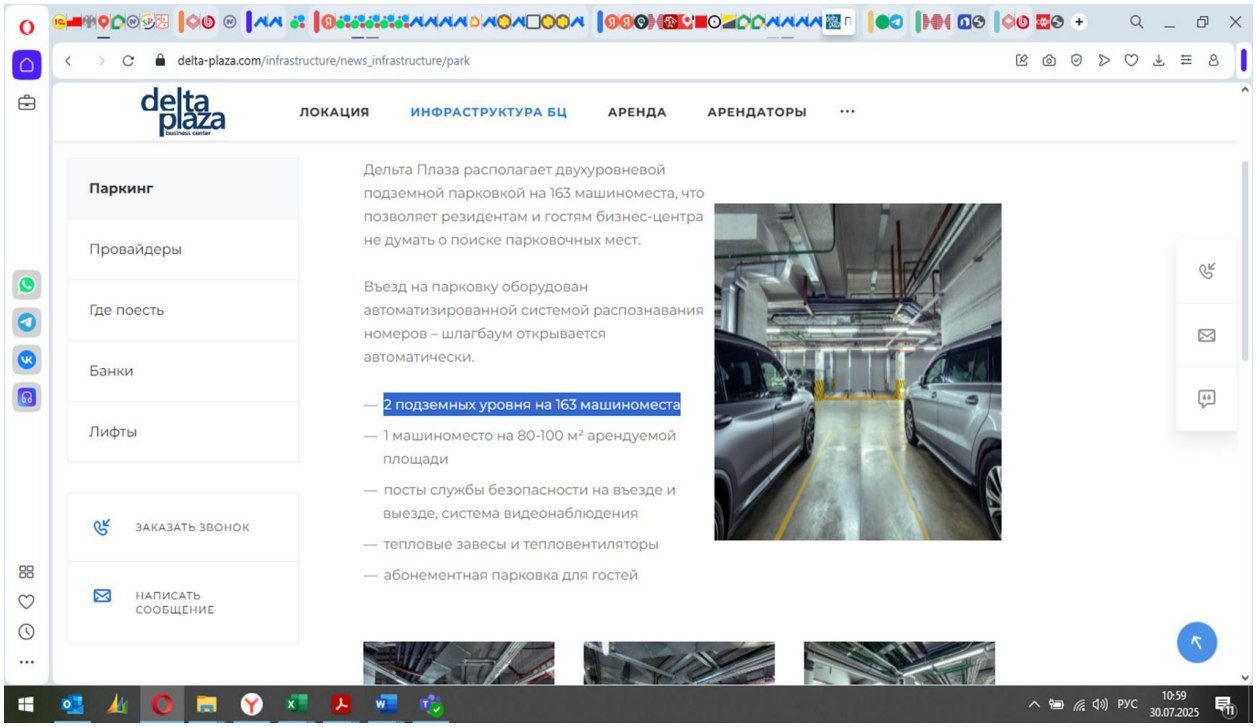
Удаленность от метро



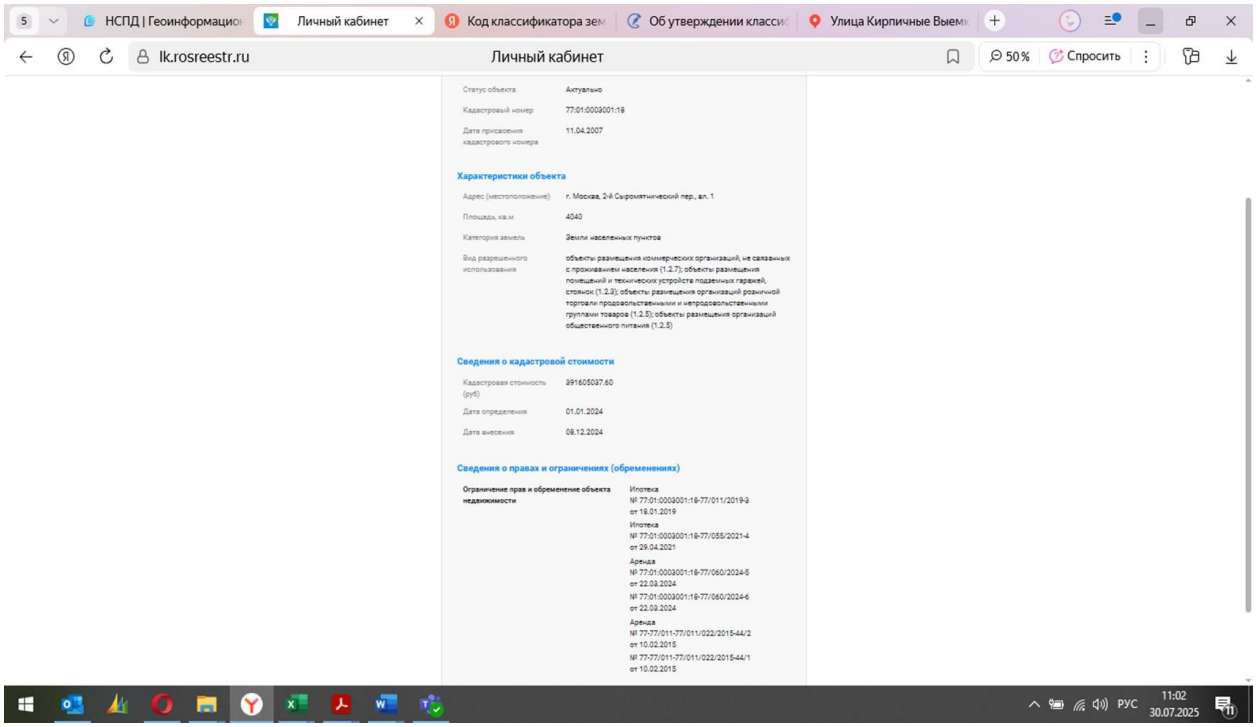
Класс БЦ: https://delta-plaza.com

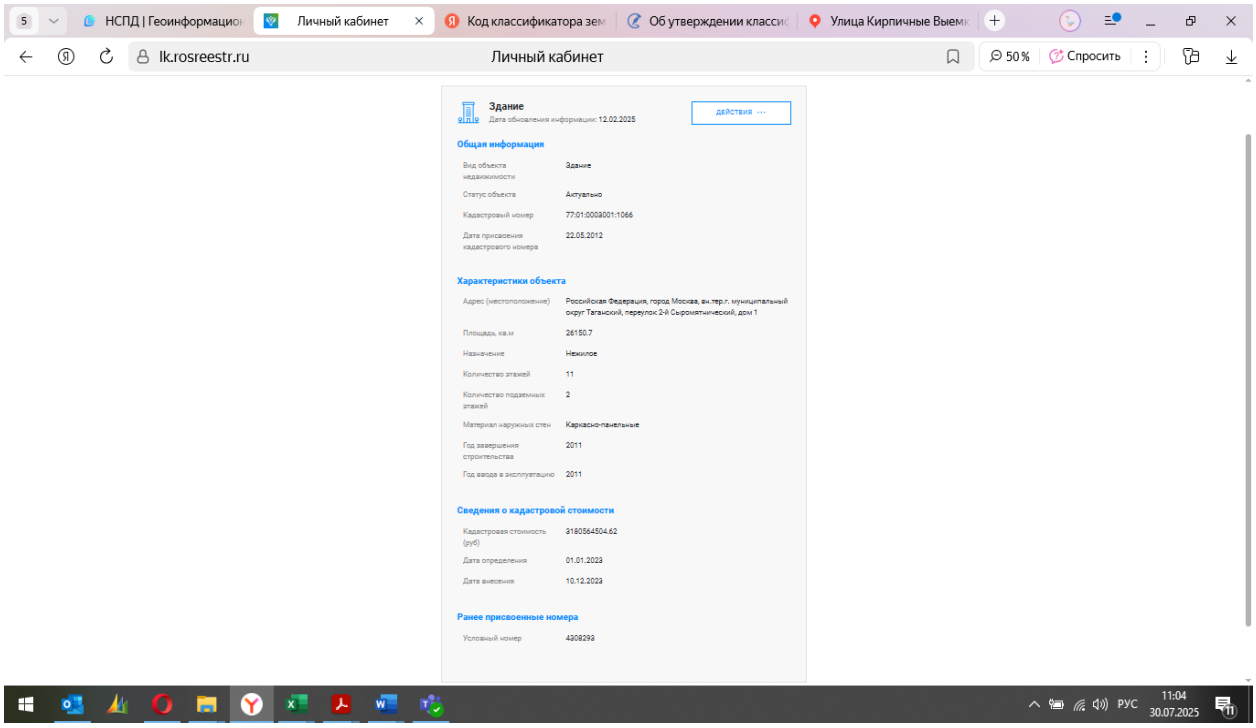


Количество машиномест: https://delta-plaza.com

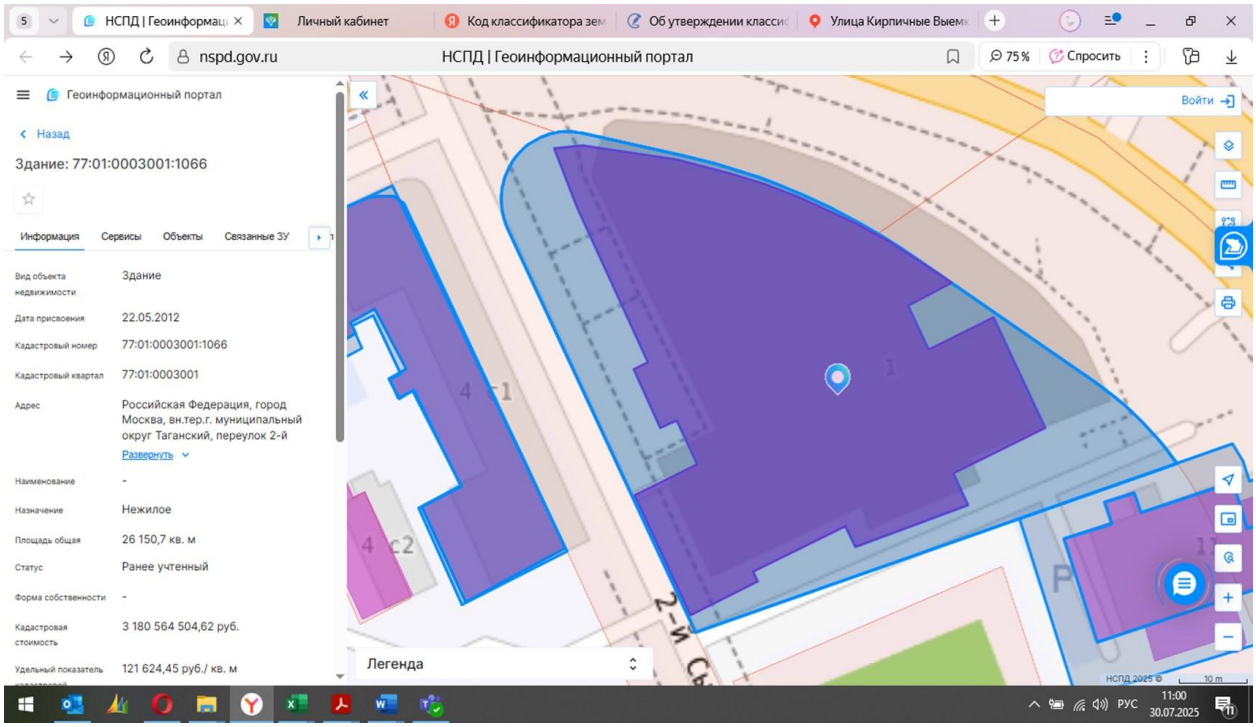


Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (ЗУ): https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online



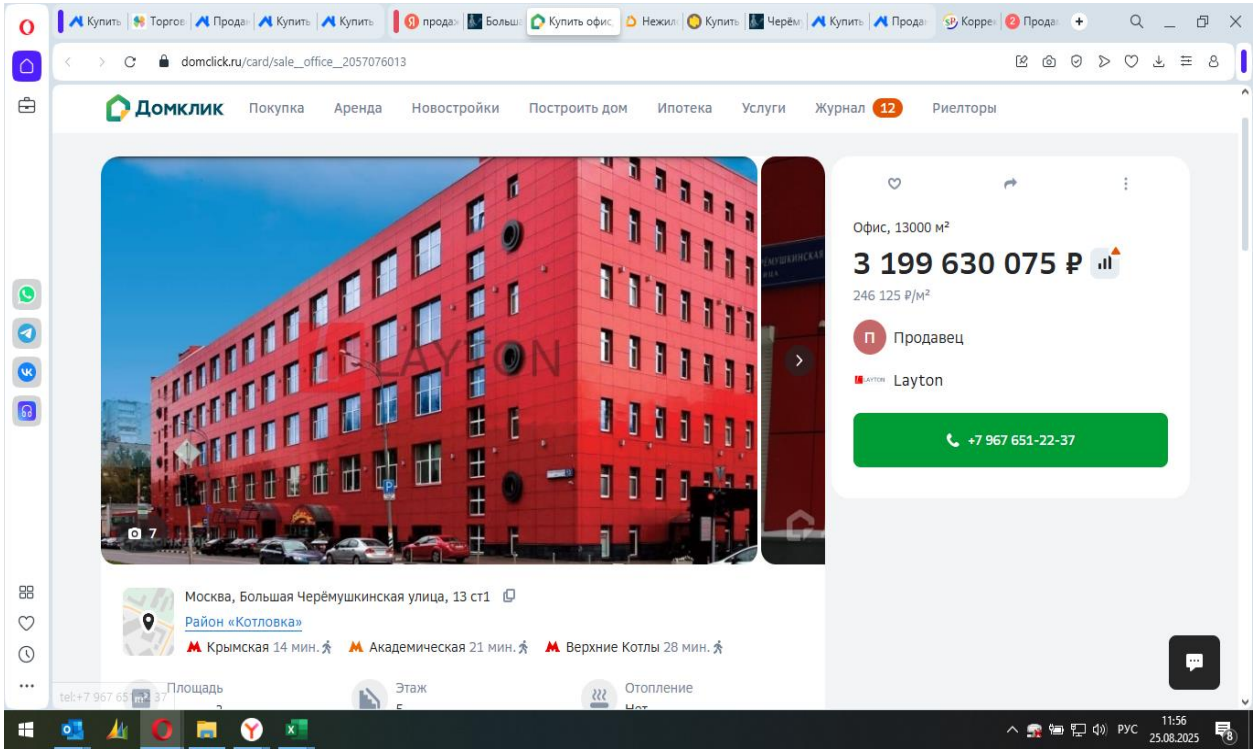


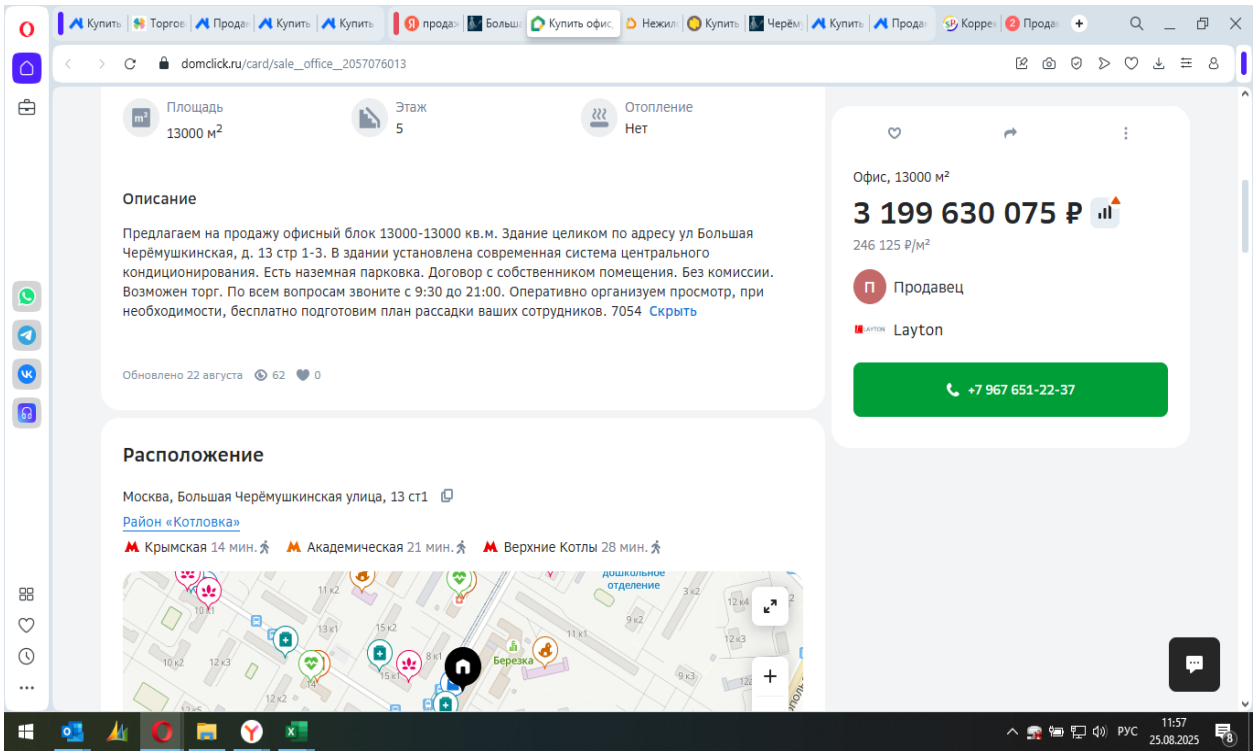
Кадастровая публичная карта

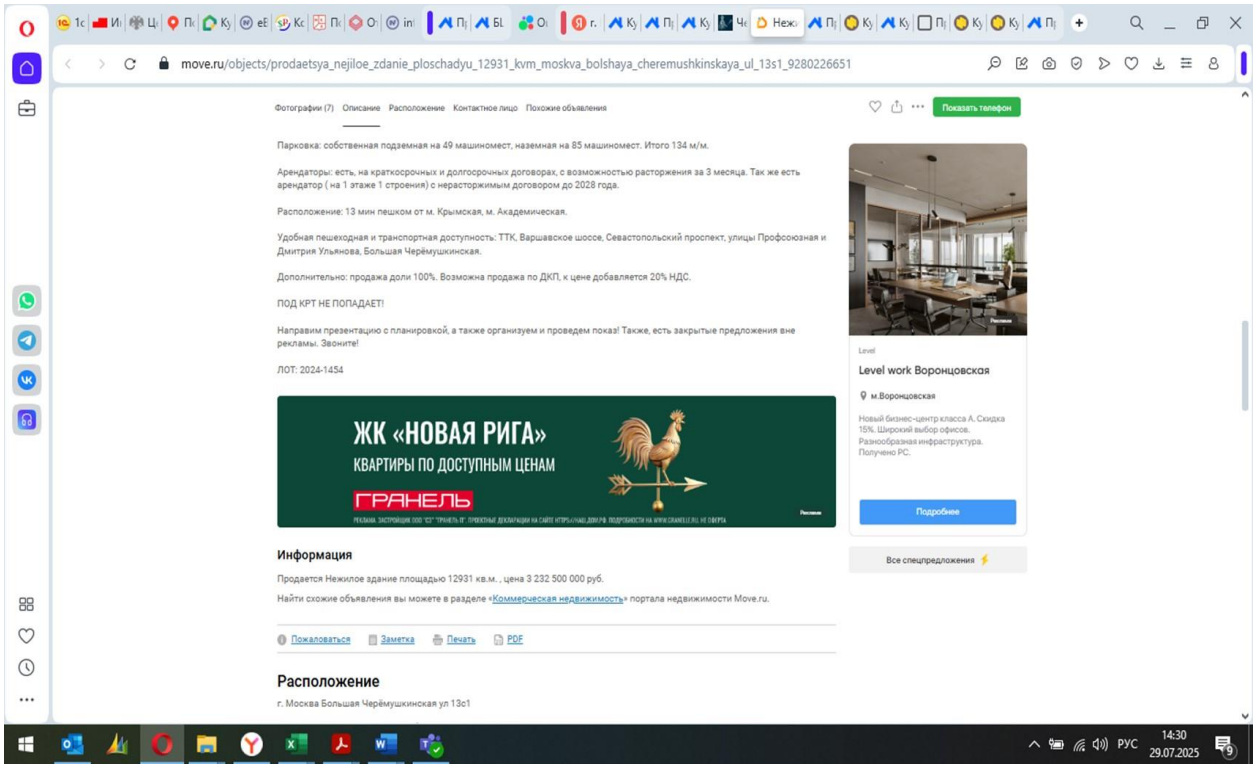


Аналог 3

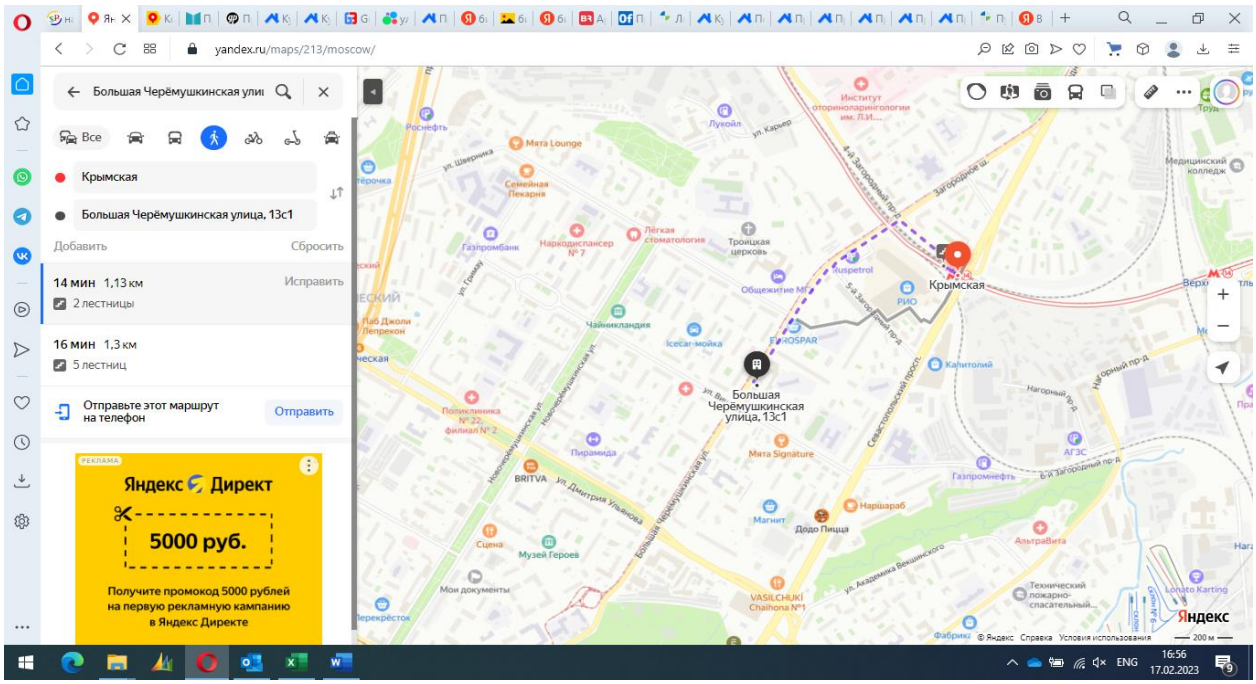
Информационный портал "Move.ru",
https://move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_12931_kvm_moskva_bolshaya_cheremushkinskaya_ul_13s1_9280226651, т. +7 (933) 408-39-36



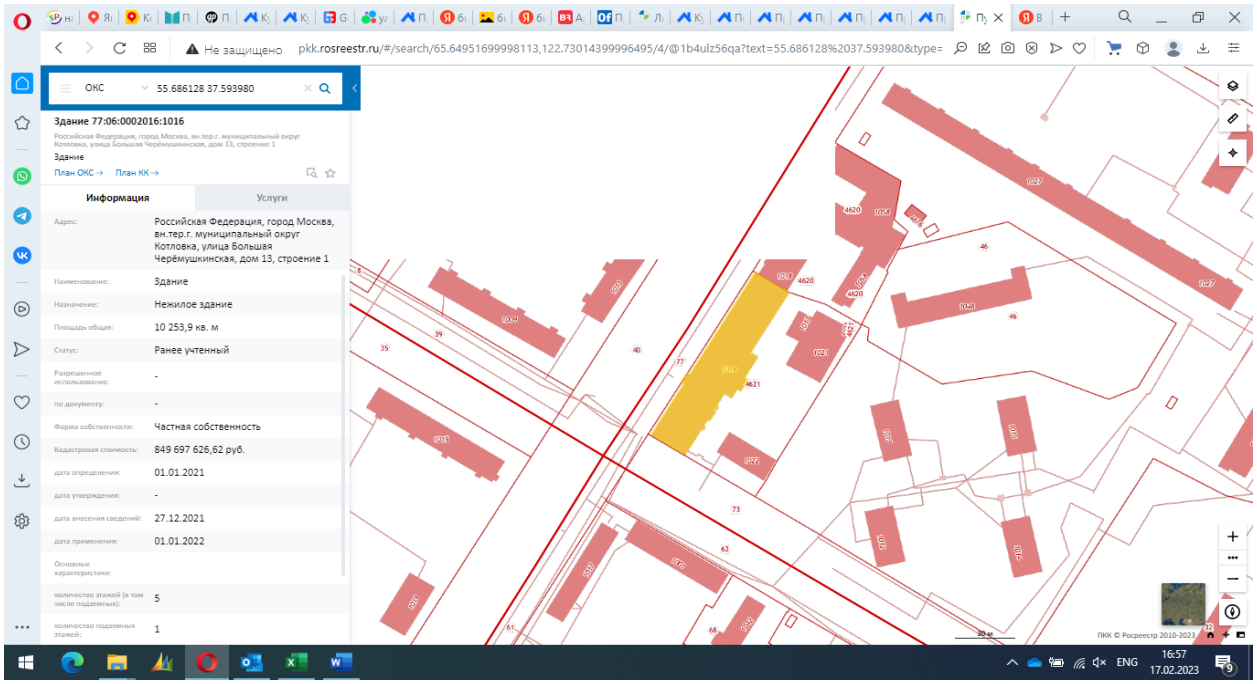


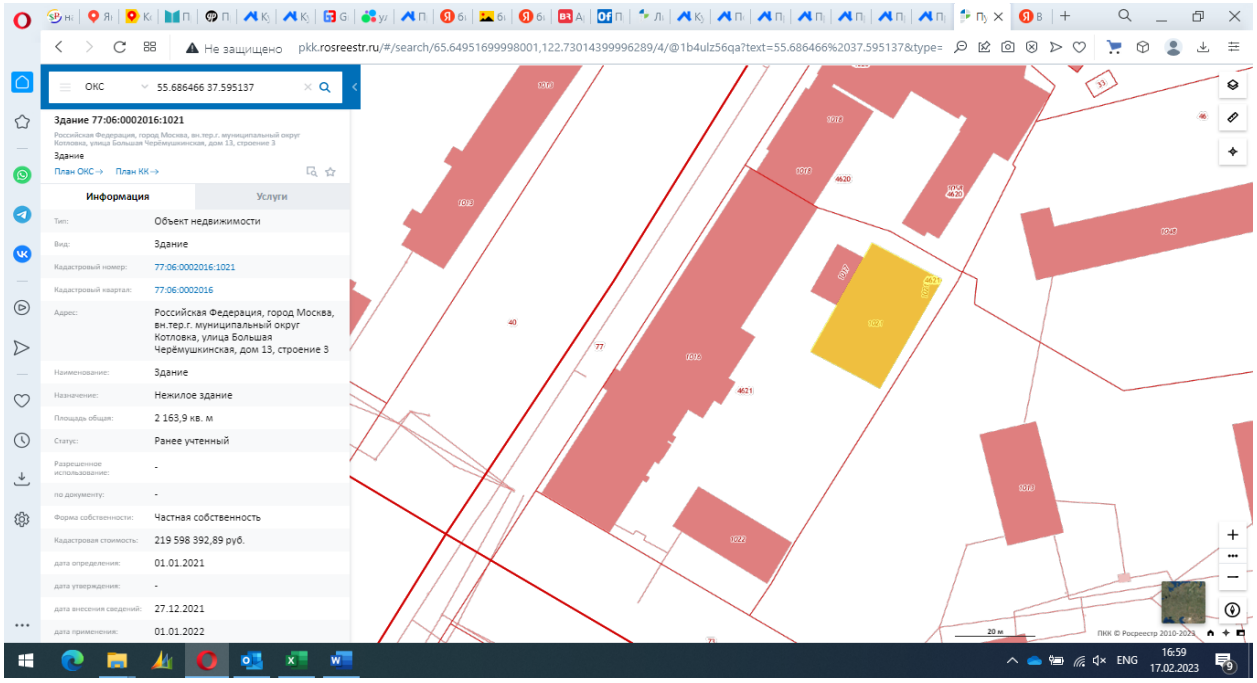


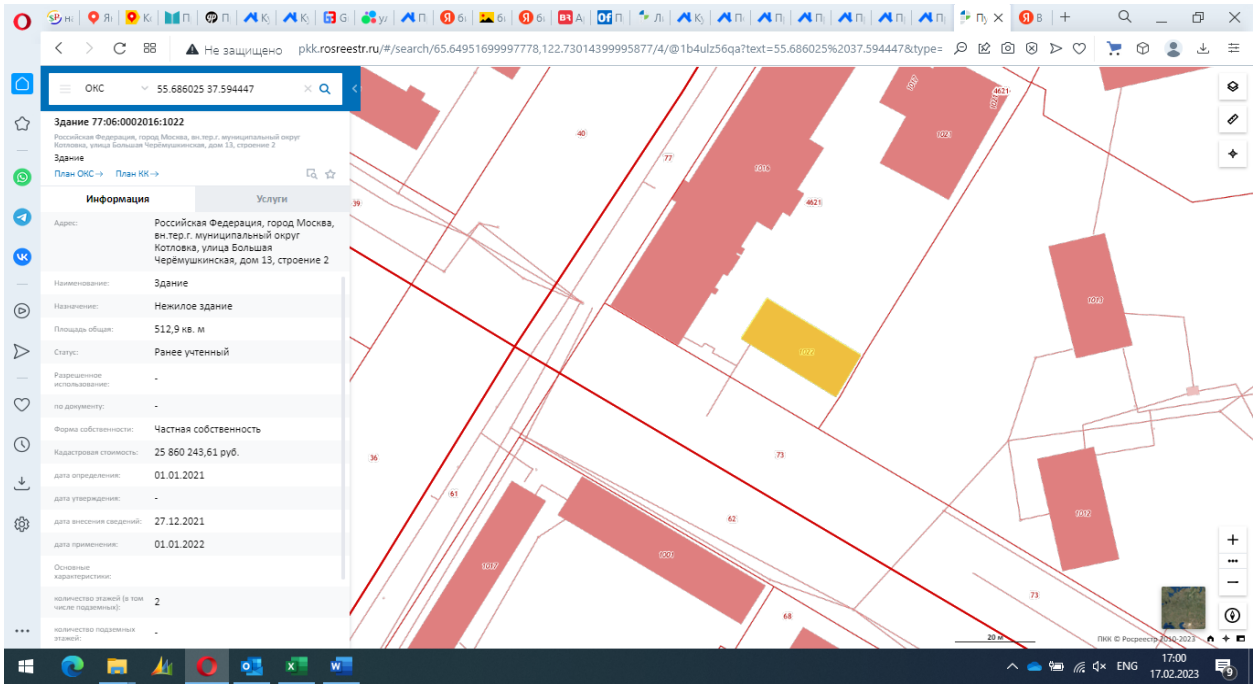
Удаленность от метро

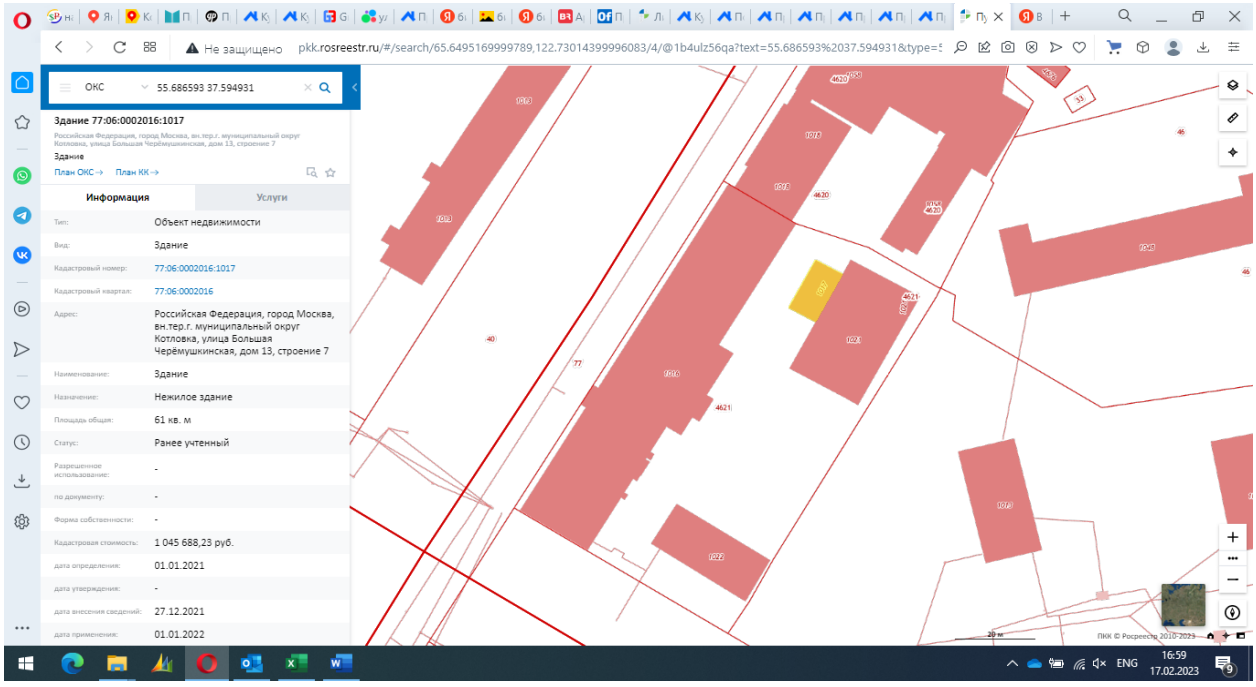


Данные Публичной кадастровой карты (ОКС): https://pkk.rosreestr.ru/

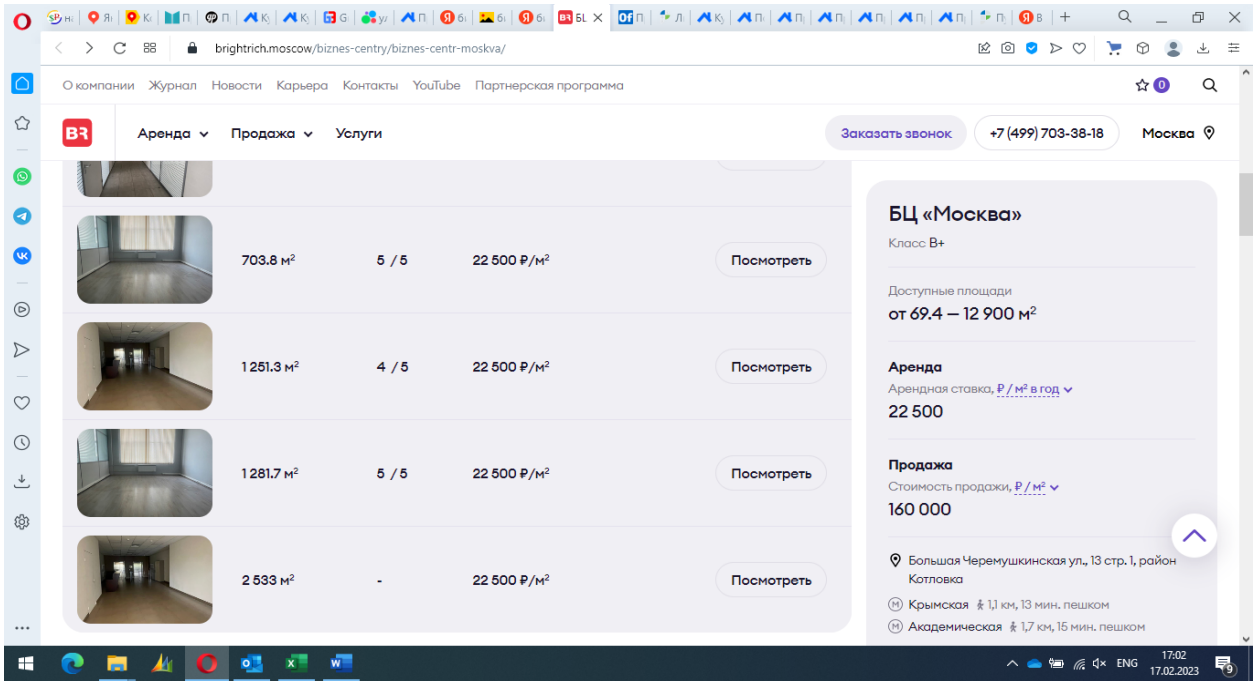




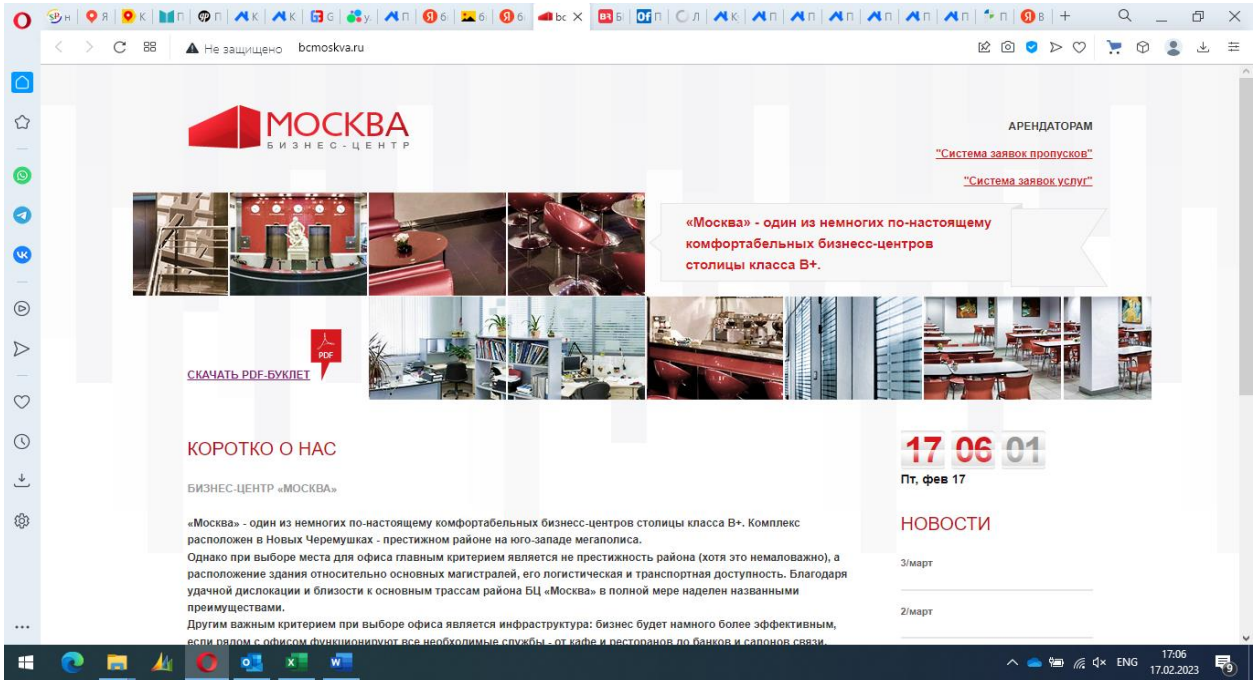

Не защищено
pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64951699997778,122.73014399995877/4/@1b4ulz56qa?text=55.686025%2037.594447&type=
ОКС
55.686025 37.594447
Здание 77:06:0002016:1022
Информация
Услуги
Адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Котловка, улица Большая Черёмушкинская, дом 13, строение 2
Наименование: Здание
Назначение: Нежилое здание
Площадь общая: 512,9 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Разрешенное использование: -
по документу: -
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 25 860 243,61 руб.
дата определения: 01.01.2021
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 27.12.2021
дата применения: 01.01.2022
Основные характеристики:
количество этажей (в том числе подземных): 2
количество подземных этажей: -
ENG
17:00
17.02.2023


Не защищено
pkk.rosreestr.ru/#/search/65.6495169999789,122.73014399996083/4/@1b4ulz56qa?text=55.686593%2037.594931&type=
ОКС
55.686593 37.594931
Здание 77:06:0002016:1017
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Здание
Кадастровый номер: 77:06:0002016:1017
Кадастровый квартал: 77:06:0002016
Адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Котловка, улица Большая Черёмушкинская, дом 13, строение 7
Наименование: Здание
Назначение: Нежилое здание
Площадь общая: 61 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Разрешенное использование: -
по документу: -
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 1 045 688,23 руб.
дата определения: 01.01.2021
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 27.12.2021
дата применения: 01.01.2022
ENG
16:59
17.02.2023

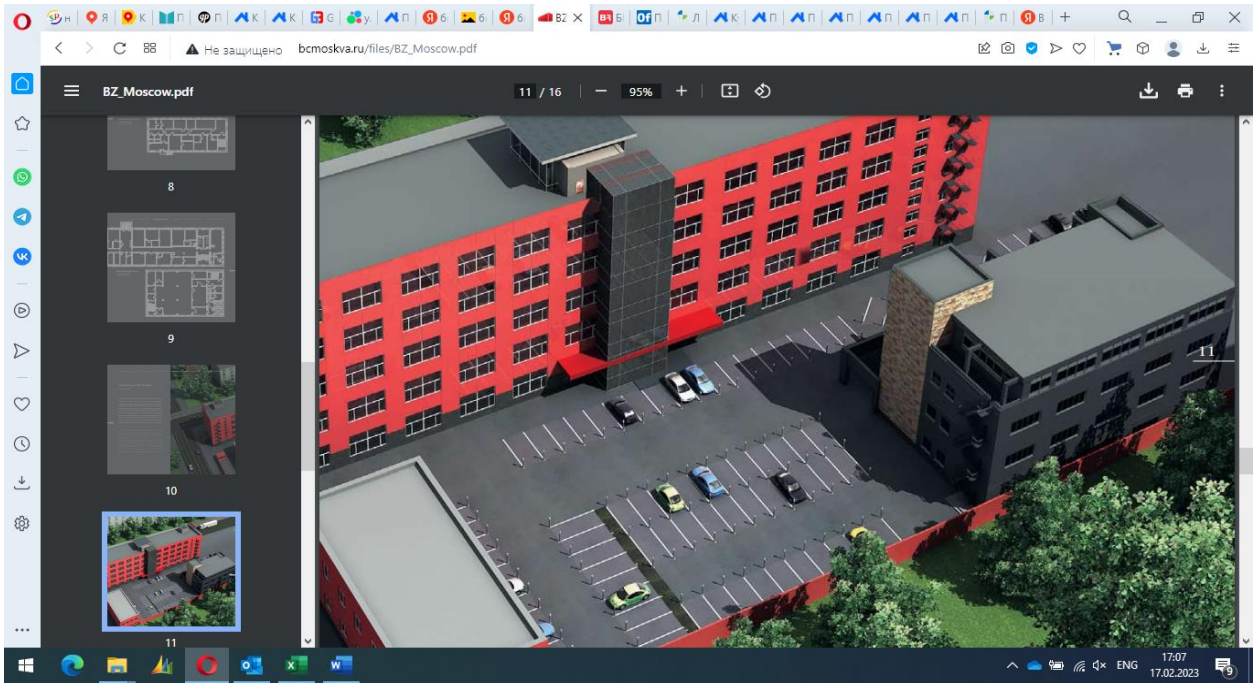
Класс БЦ: https://brightrich.moscow/biznes-centry/biznes-centr-moskva/



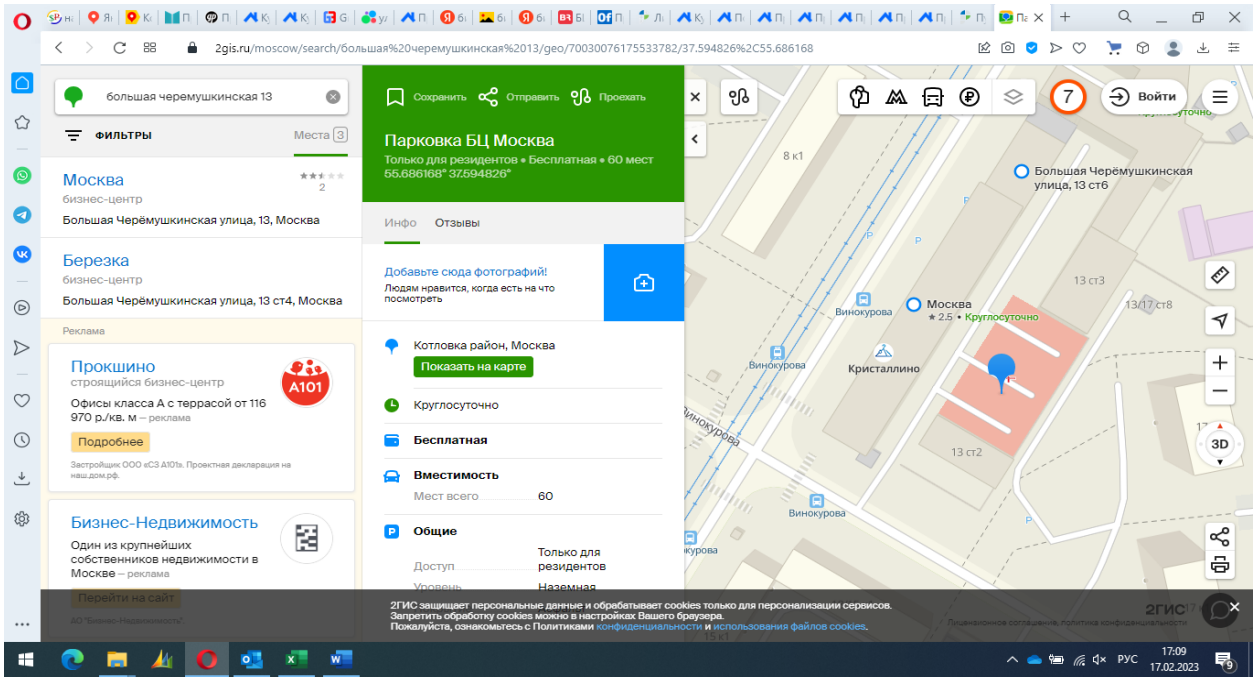
Класс БЦ: http://bcmoskva.ru



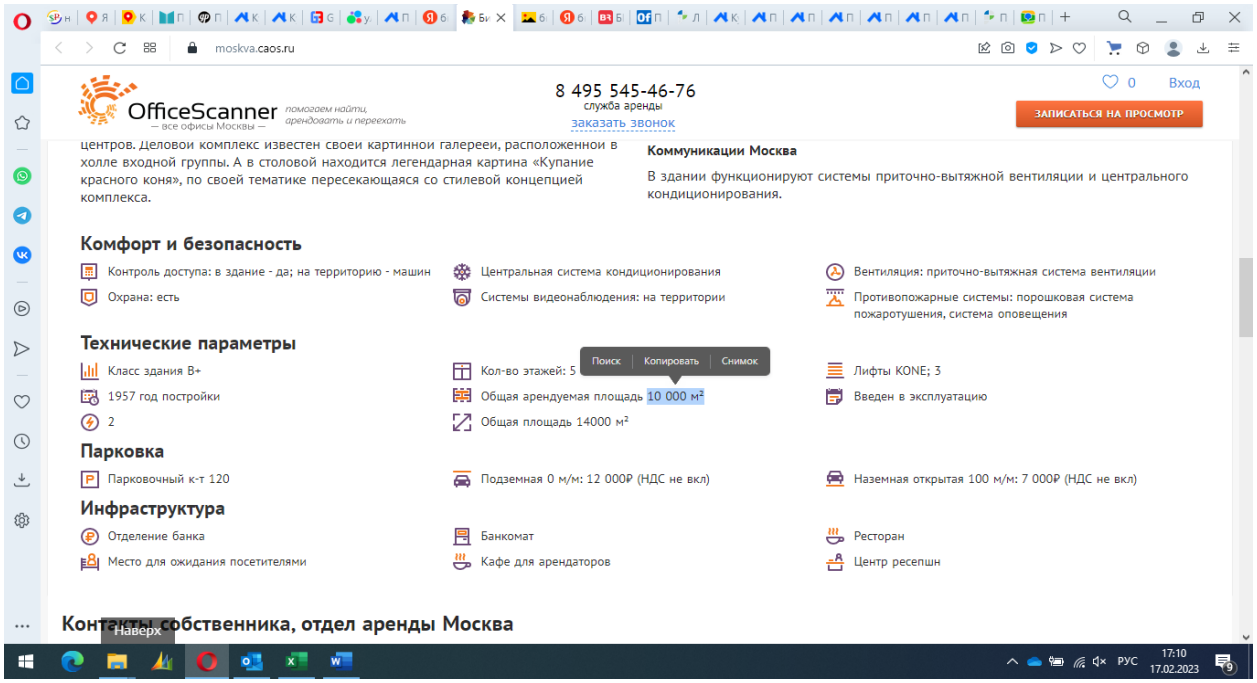
Тип паркинга: http://bcmoskva.ru/files/BZ_Moscow.pdf



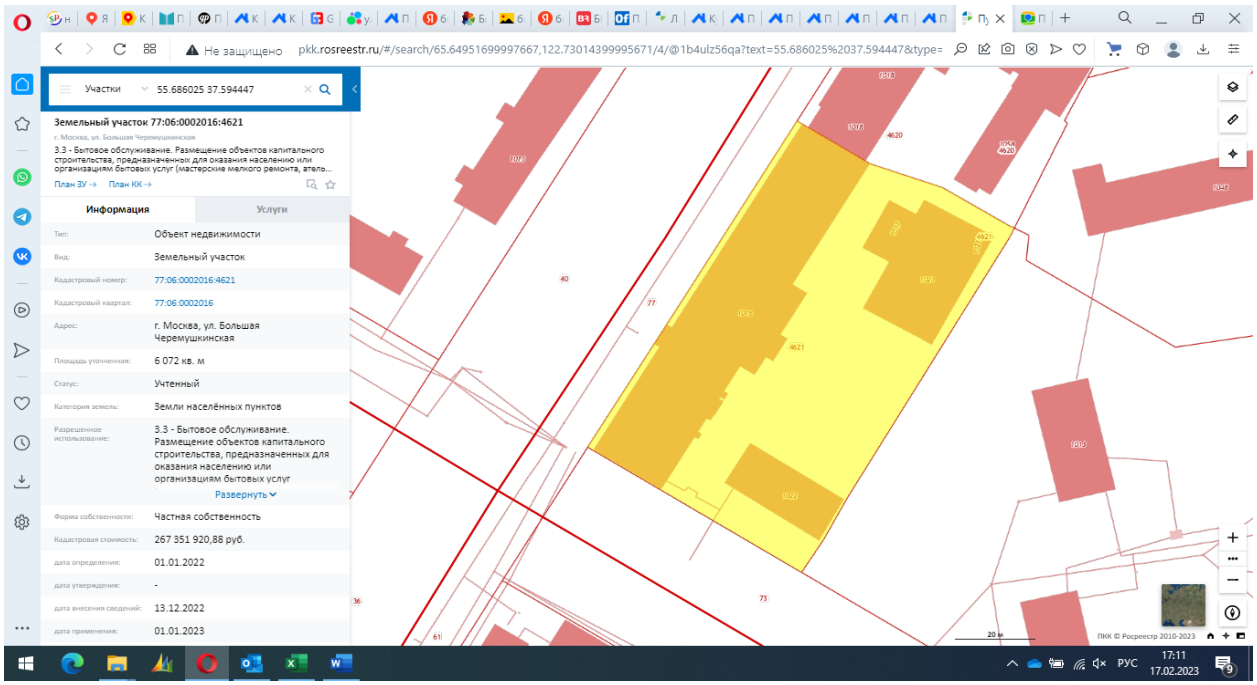
Количество машиномест: https://2gis.ru/moscow/search/большая%20черемушкинская%2013/geo/70030076175533782/37.594826%2C55.686168?m=37.594647%2C55.686297%2F18.11



Общие характеристики ОКС (арендопригодная площадь здания): http://akademicheskiy.bcmsk.ru/

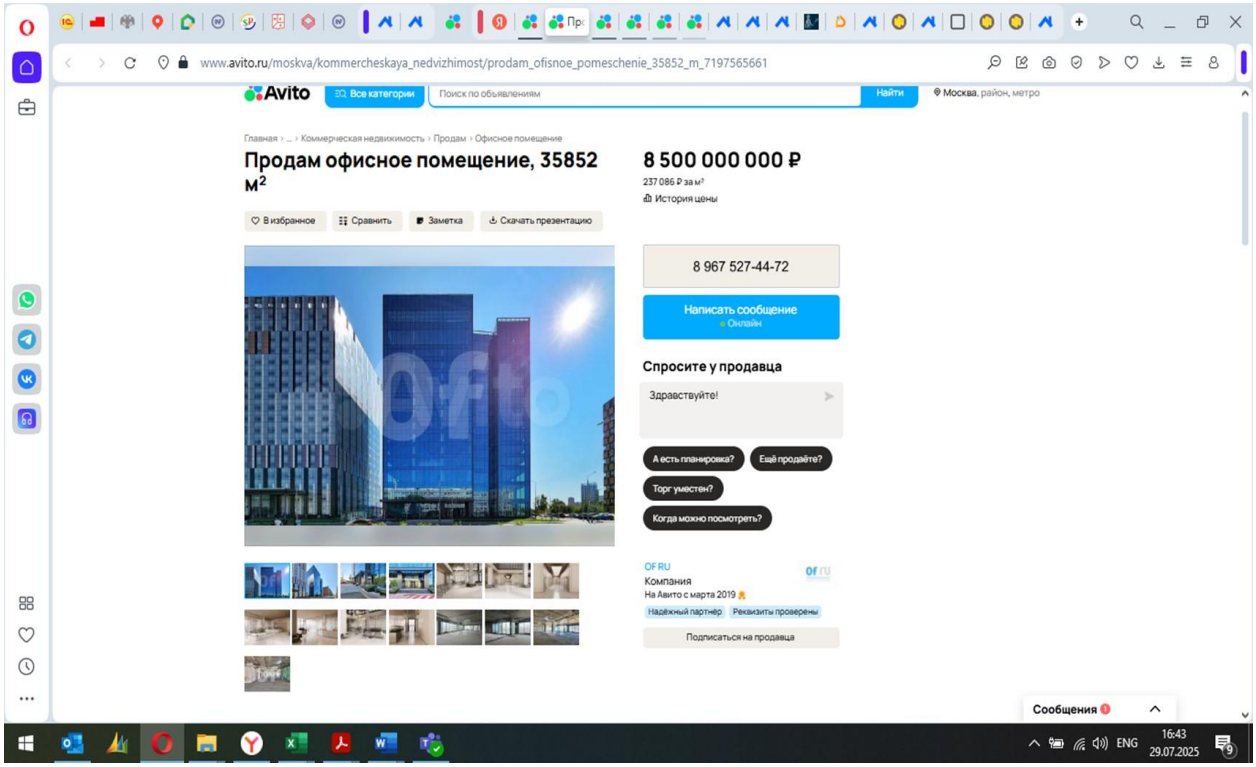


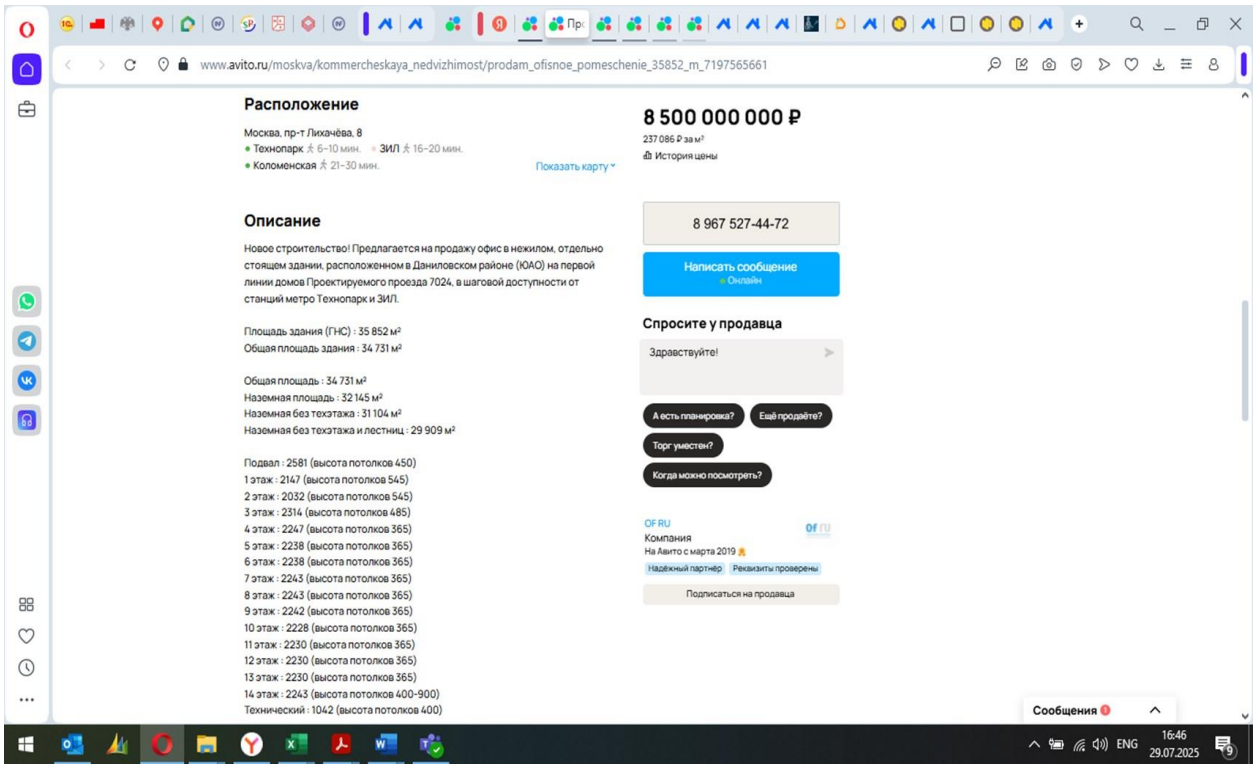
Данные Публичной кадастровой карты (ЗУ): https://pkk.rosreestr.ru/

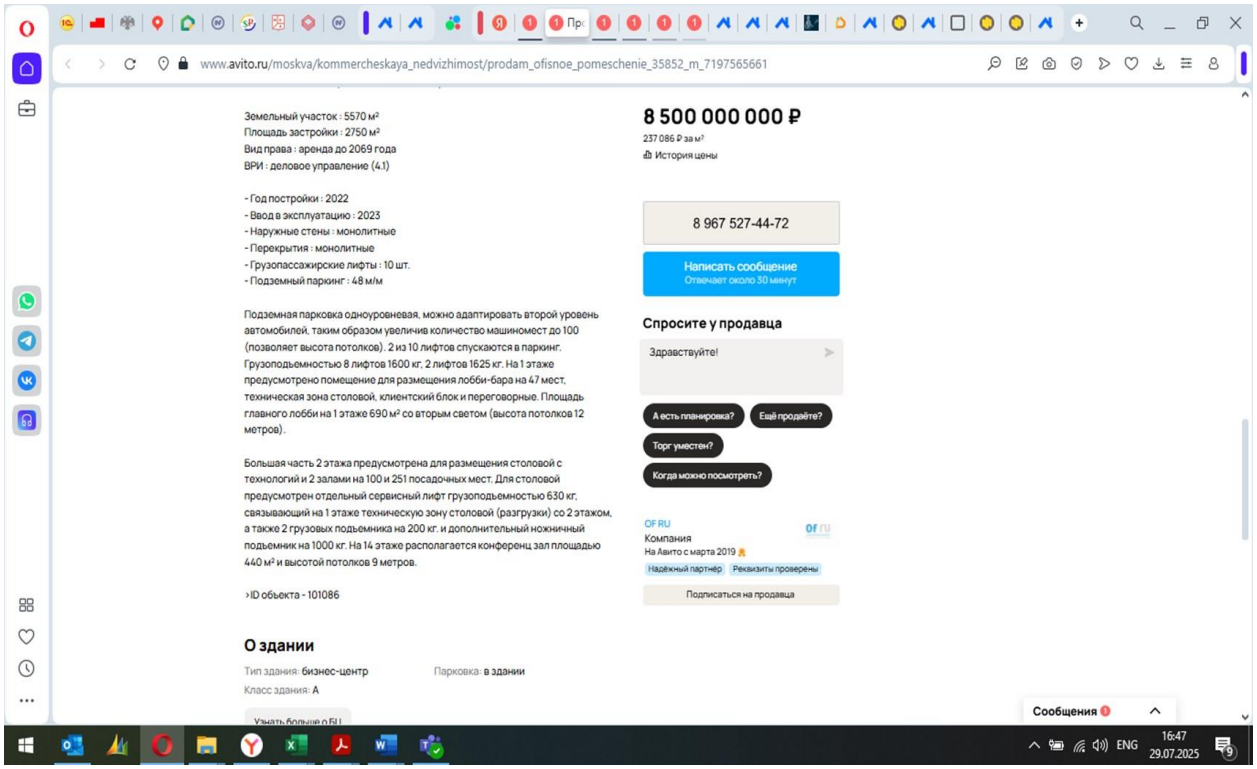


Аналог 4

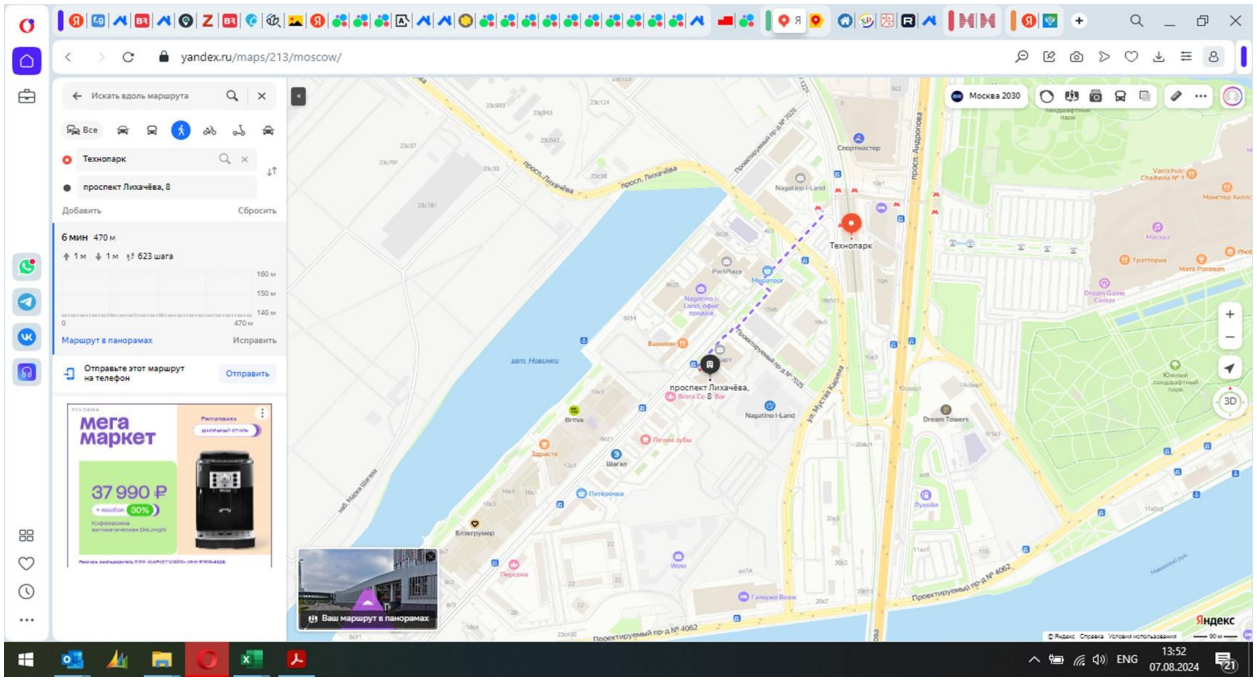
Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_35852_m_7197565661
, т. +7 (967) 527-44-72



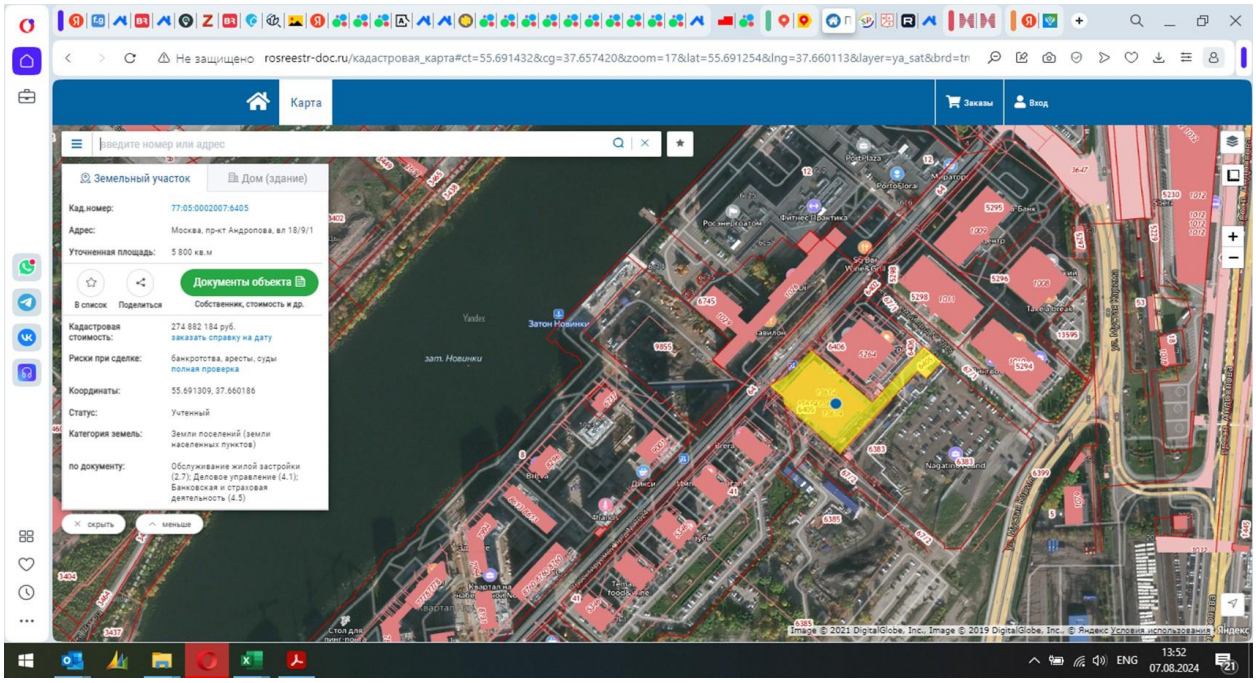


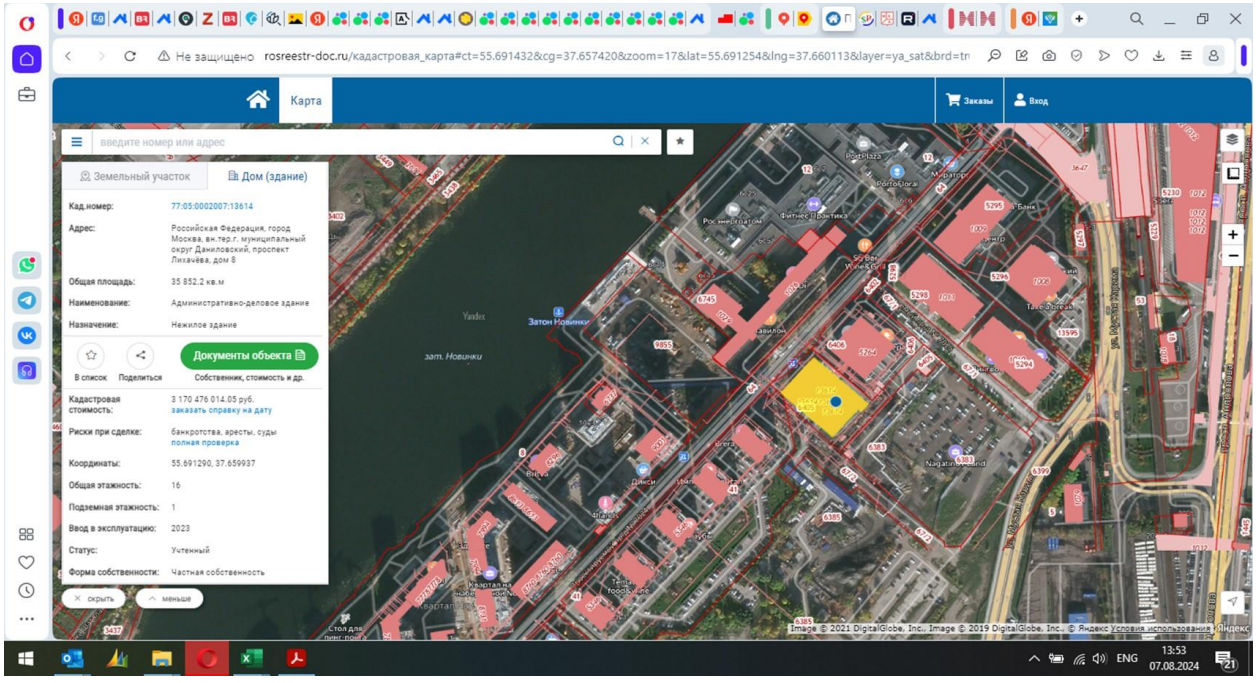


Удаленность от метро

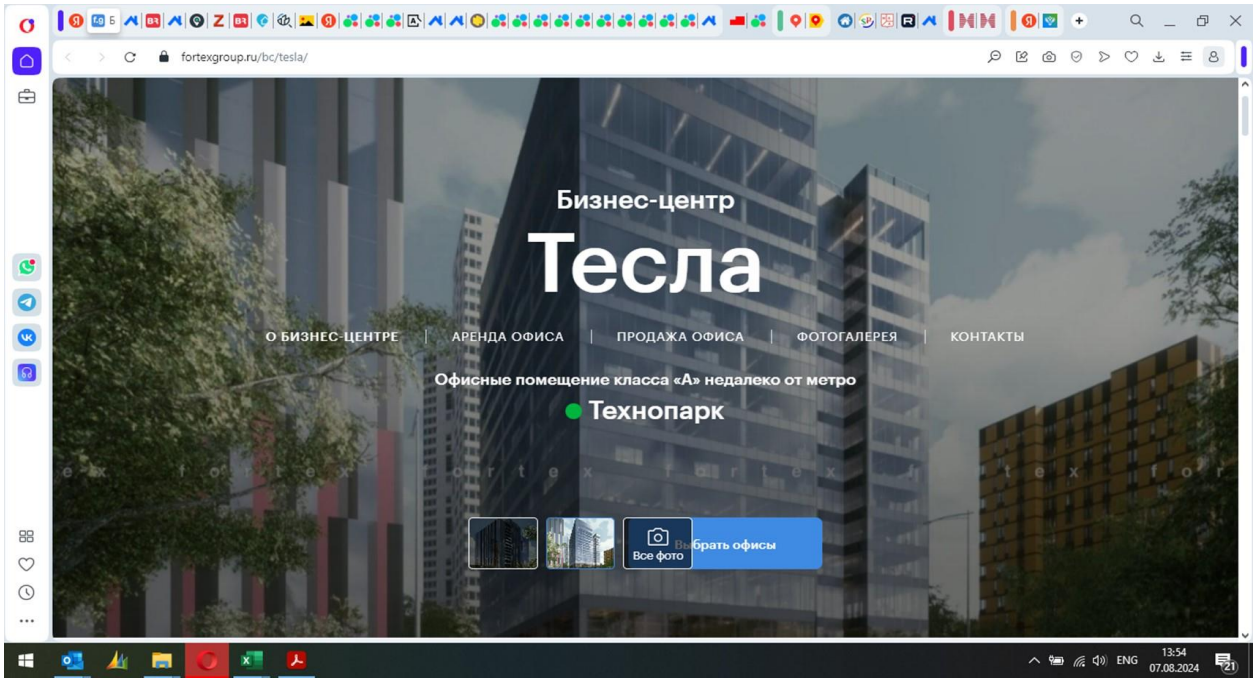


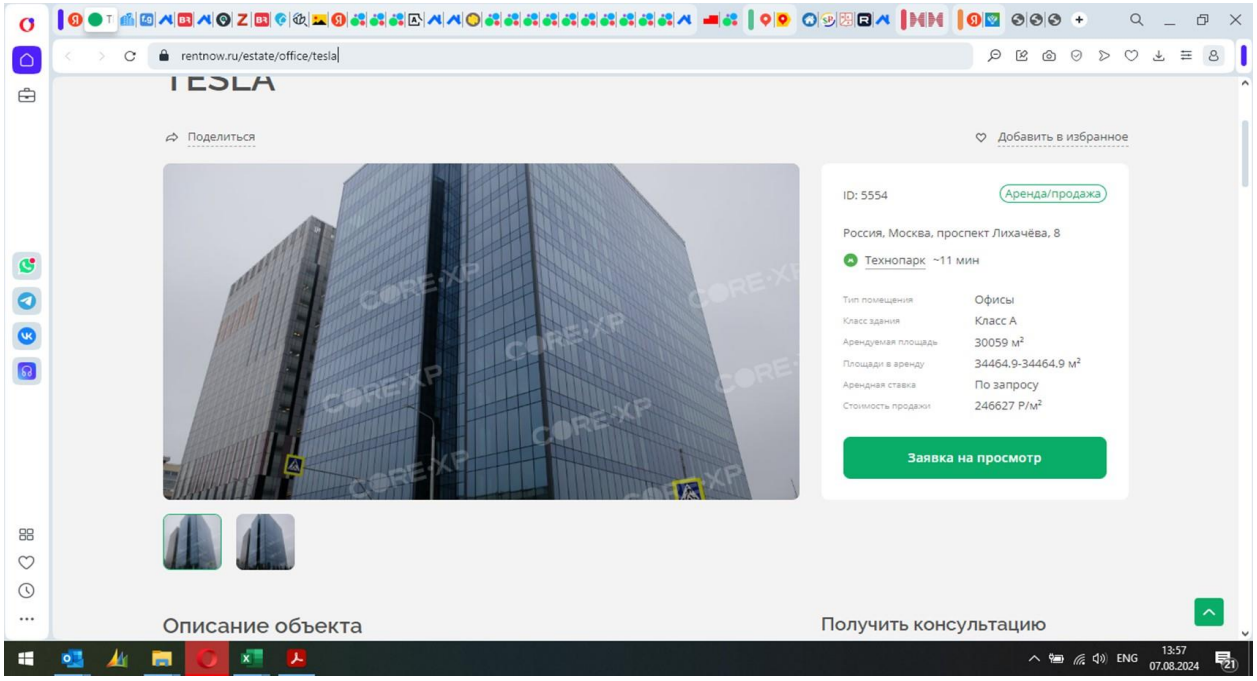
Данные Публичной кадастровой карты (ОКС): https://pkk.rosreestr.ru/





Класс БЦ: https://fortexgroup.ru/bc/rochdel-tsentr/

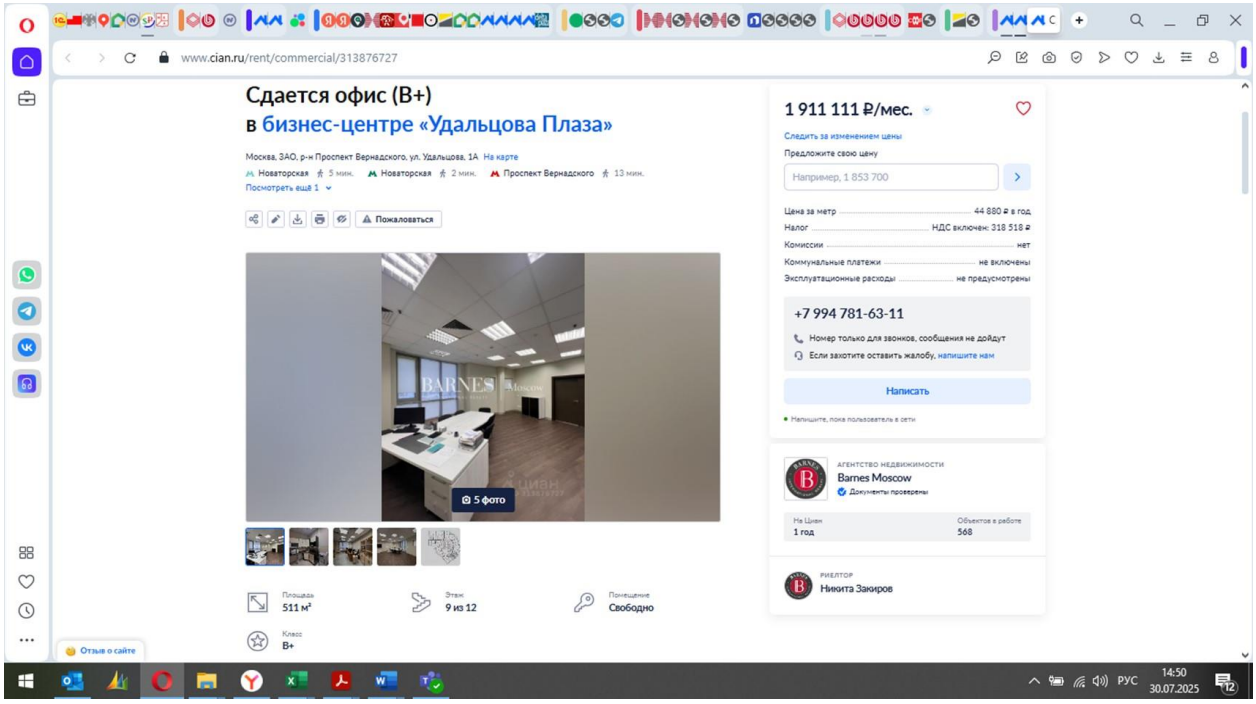


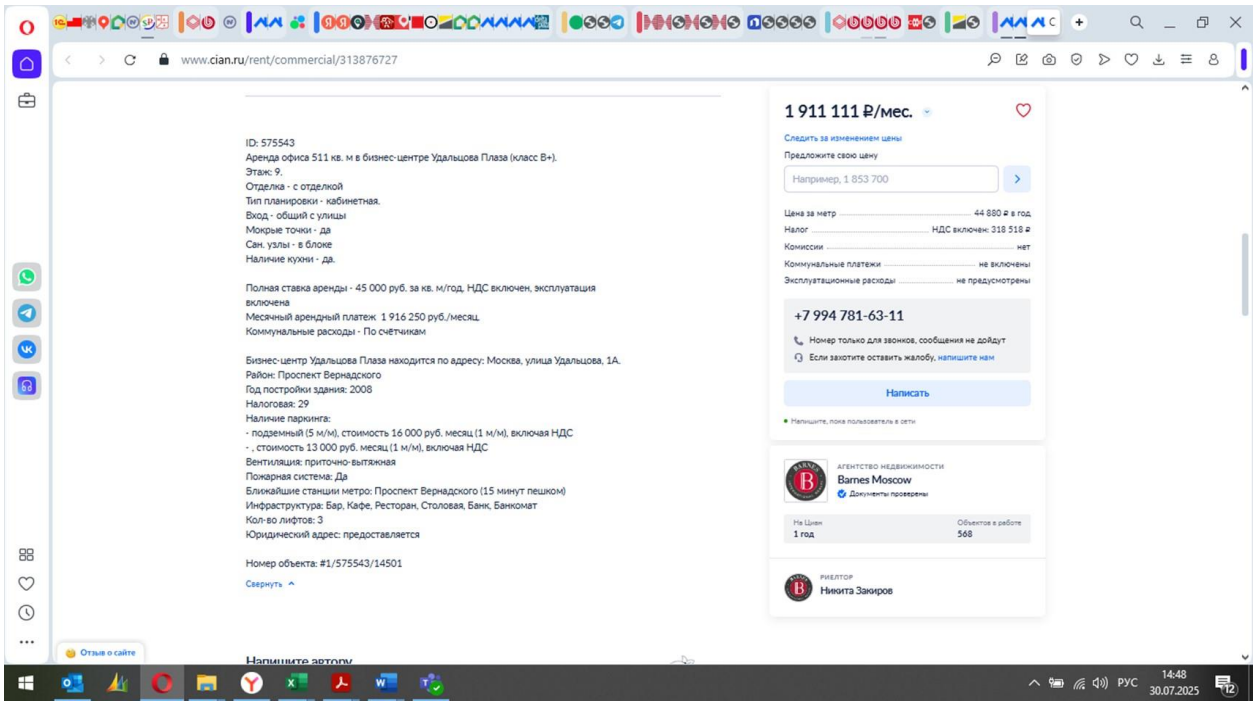


Аналоги, используемые при определении арендной ставки нежилых помещений в рамках доходного подхода

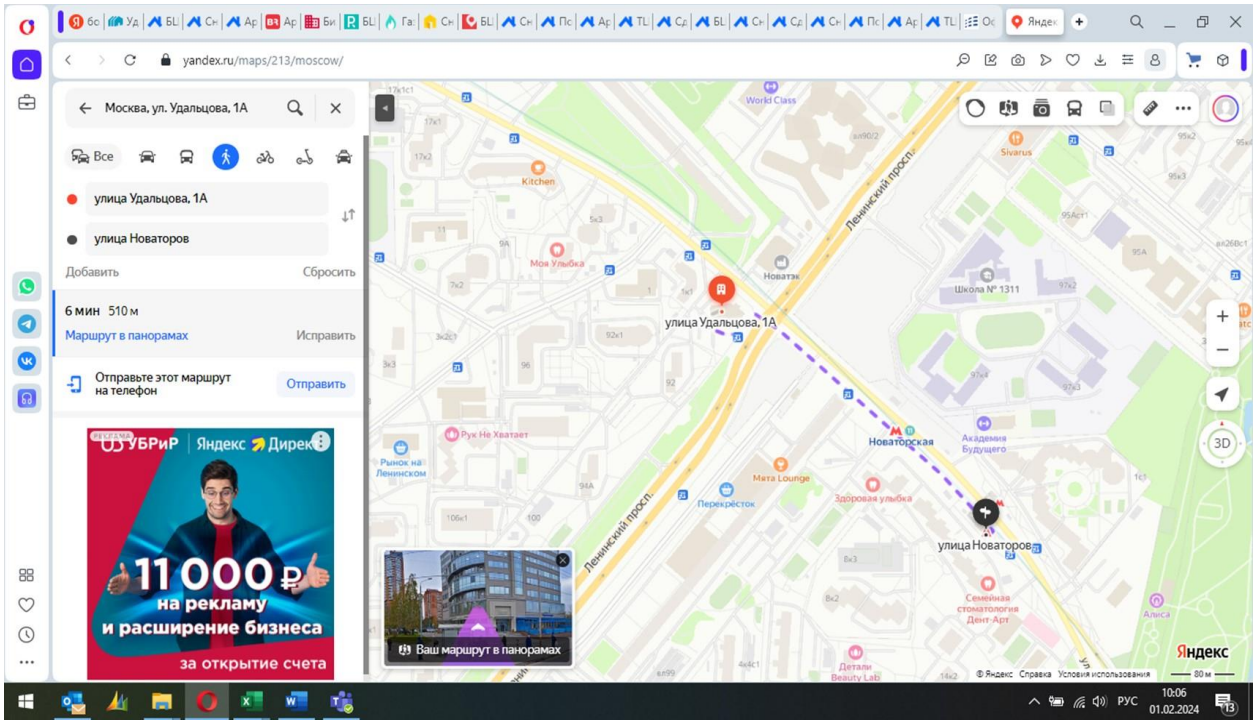
Аналог 1

Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/313876727, т. +7 994 781-63-11



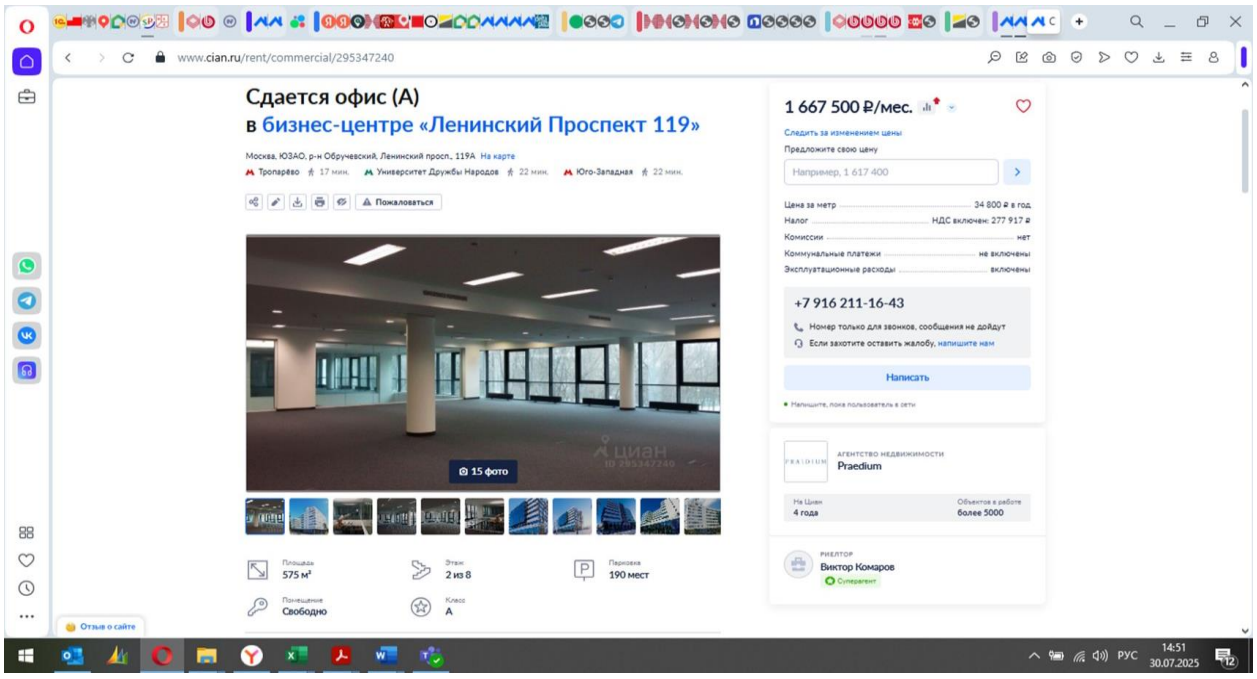


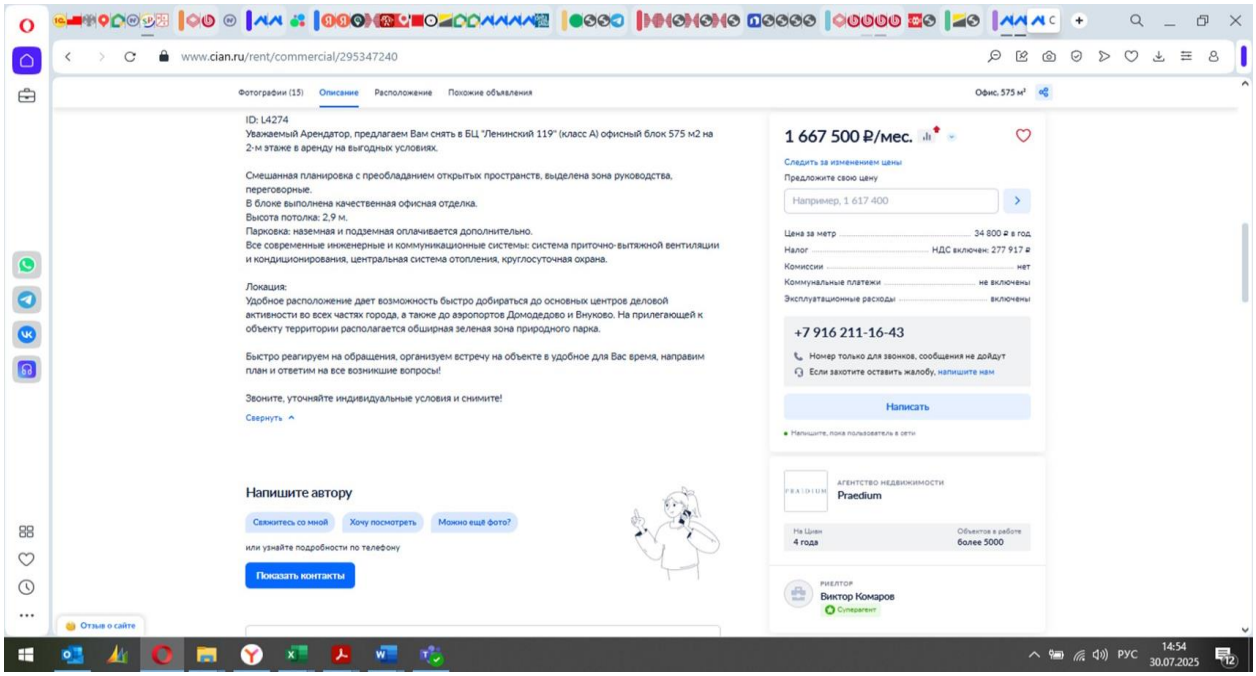
Удаленность от метро

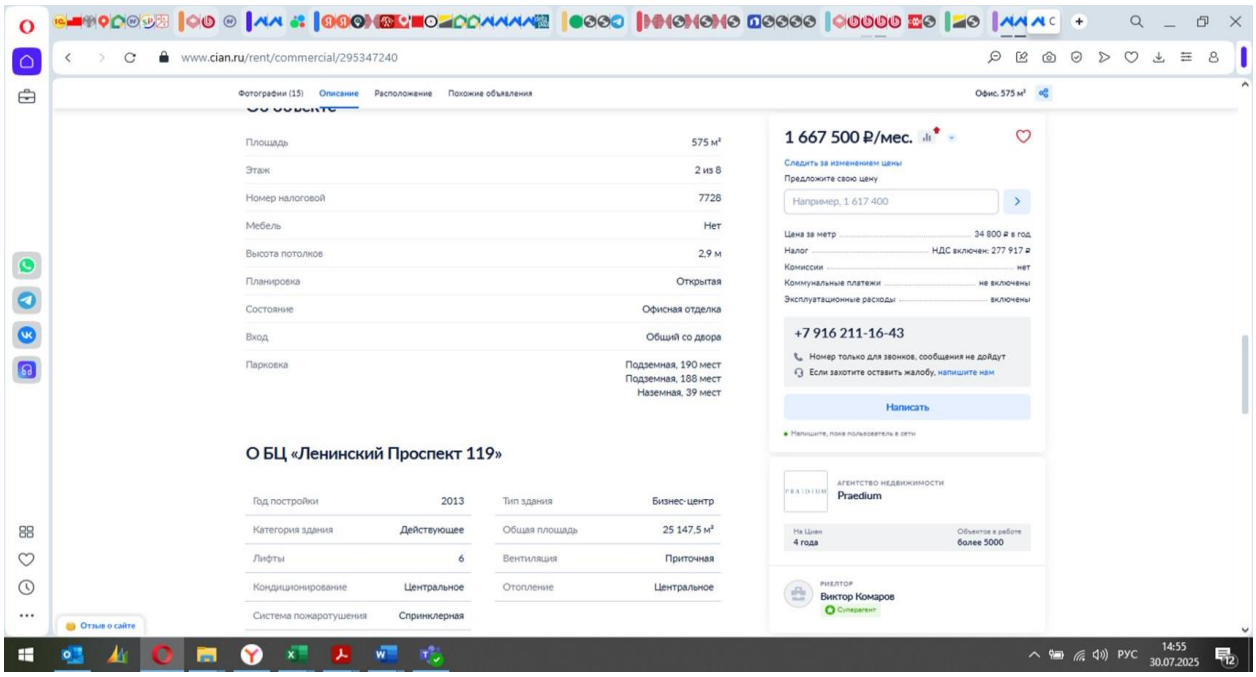


Аналог 2

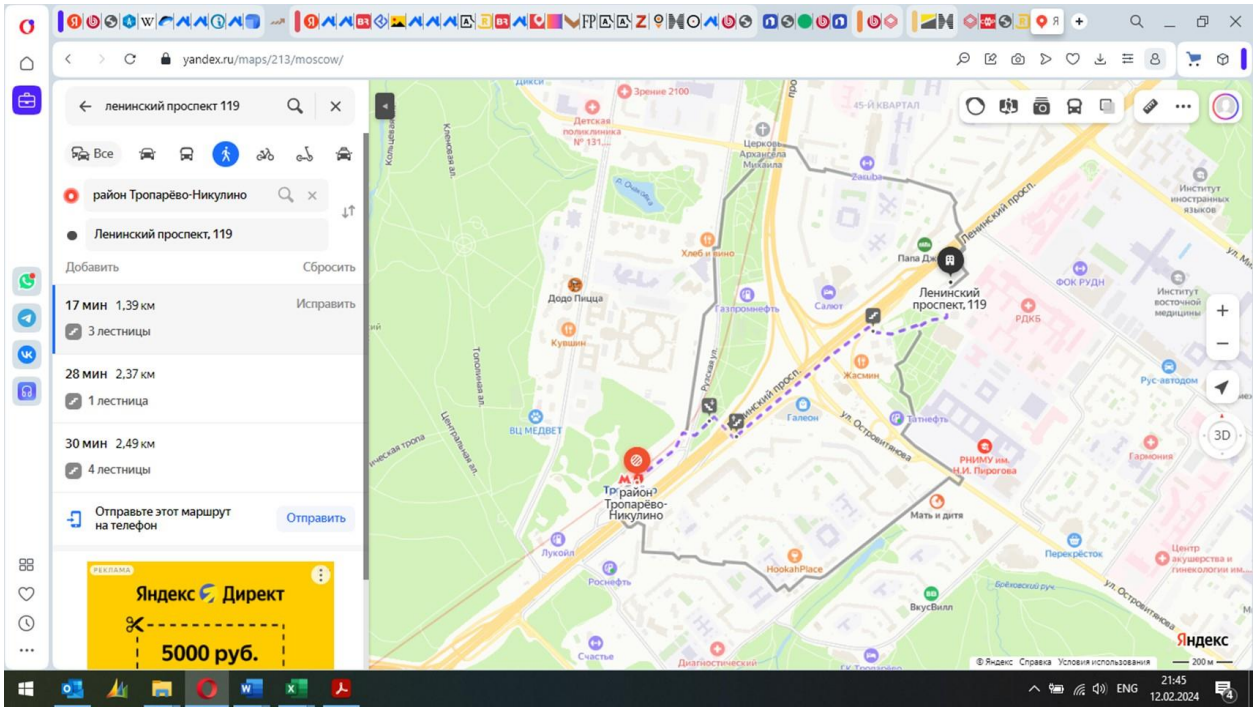
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/295347240/, т. +7 916 211-16-43



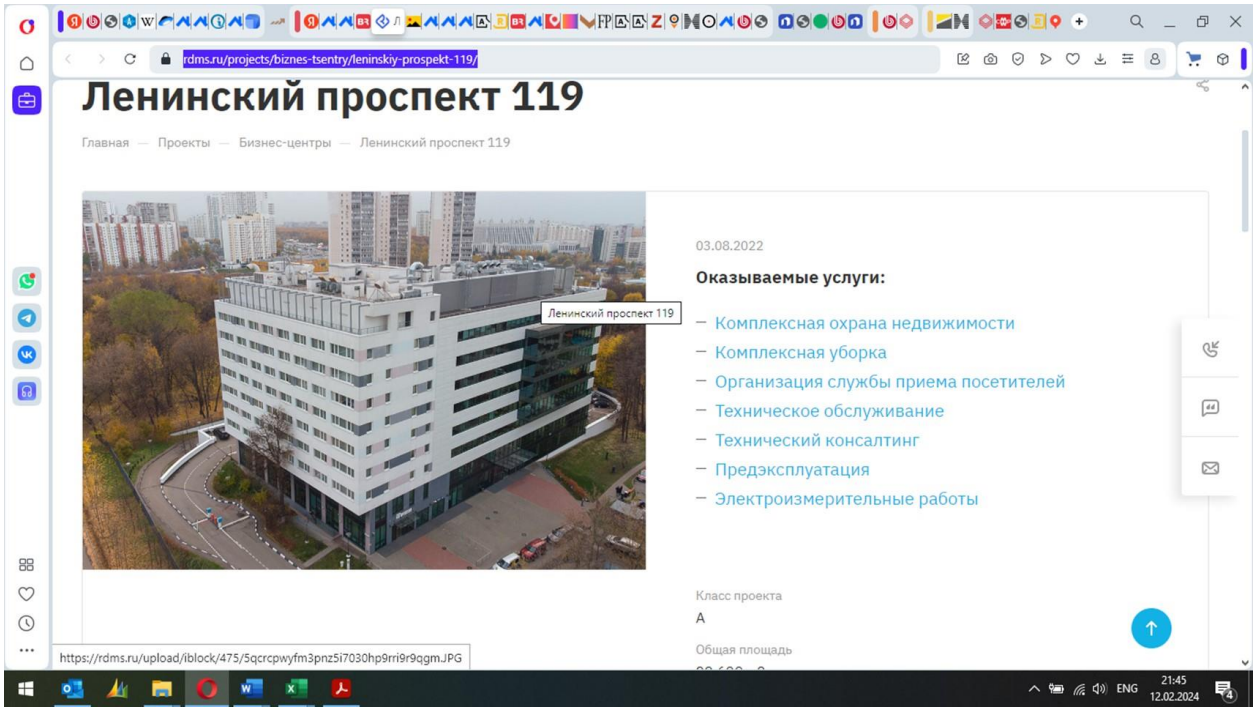

www.cian.ru/rent/commercial/295347240
Фотографии (15)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Офис, 575 м²
ID: L4274
Уважаемый Арендатор, предлагаем Вам снять в БЦ "Ленинский 119" (класс А) офисный блок 575 м2 на 2-м этаже в аренду на выгодных условиях.
Смешанная планировка с преобладанием открытых пространств, выделена зона руководства, переговорные.
В блоке выполнена качественная офисная отделка.
Высота потолка: 2,9 м.
Парковка: наземная и подземная оплачивается дополнительно.
Все современные инженерные и коммуникационные системы: система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, центральная система отопления, круглосуточная охрана.
Локация:
Удобное расположение дает возможность быстро добираться до основных центров деловой активности во всех частях города, а также до аэропортов Домодедово и Внуково. На прилегающей к объекту территории располагается обширная зеленая зона природного парка.
Быстро реагируем на обращения, организуем встречу на объекте в удобное для Вас время, направим план и ответим на все возникшие вопросы!
Звоните, уточняйте индивидуальные условия и снимите!
Свернуть
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Хочу посмотреть
Можно ещё фото?
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты
Отзыв о сайте
1 667 500 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 617 400
Цена за метр 34 800 ₽ в год
Налог НДС включен: 277 917 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 916 211-16-43
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Praedium
На Циан 4 года
Объектов в работе более 5000
РИЕЛТОР
Виктор Комаров
Суперагент
14:54
30.07.2025


www.cian.ru/rent/commercial/295347240
Фотографии (15)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Офис, 575 м²
Площадь 575 м²
Этаж 2 из 8
Номер налоговой 7728
Мебель Нет
Высота потолков 2,9 м
Планировка Открытая
Состояние Офисная отделка
Вход Общий со двора
Парковка Подземная, 190 мест
Подземная, 188 мест
Наземная, 39 мест
О БЦ «Ленинский Проспект 119»
Год постройки 2013
Тип здания Бизнес-центр
Категория здания Действующее
Общая площадь 25 147,5 м²
Лифты 6
Вентиляция Приточная
Кондиционирование Центральное
Отопление Центральное
Система пожаротушения Спринклерная
Отзыв о сайте
1 667 500 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 617 400
Цена за метр 34 800 ₽ в год
Налог НДС включен: 277 917 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 916 211-16-43
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Praedium
На Циан 4 года
Объектов в работе более 5000
РИЕЛТОР
Виктор Комаров
Суперагент
14:55
30.07.2025

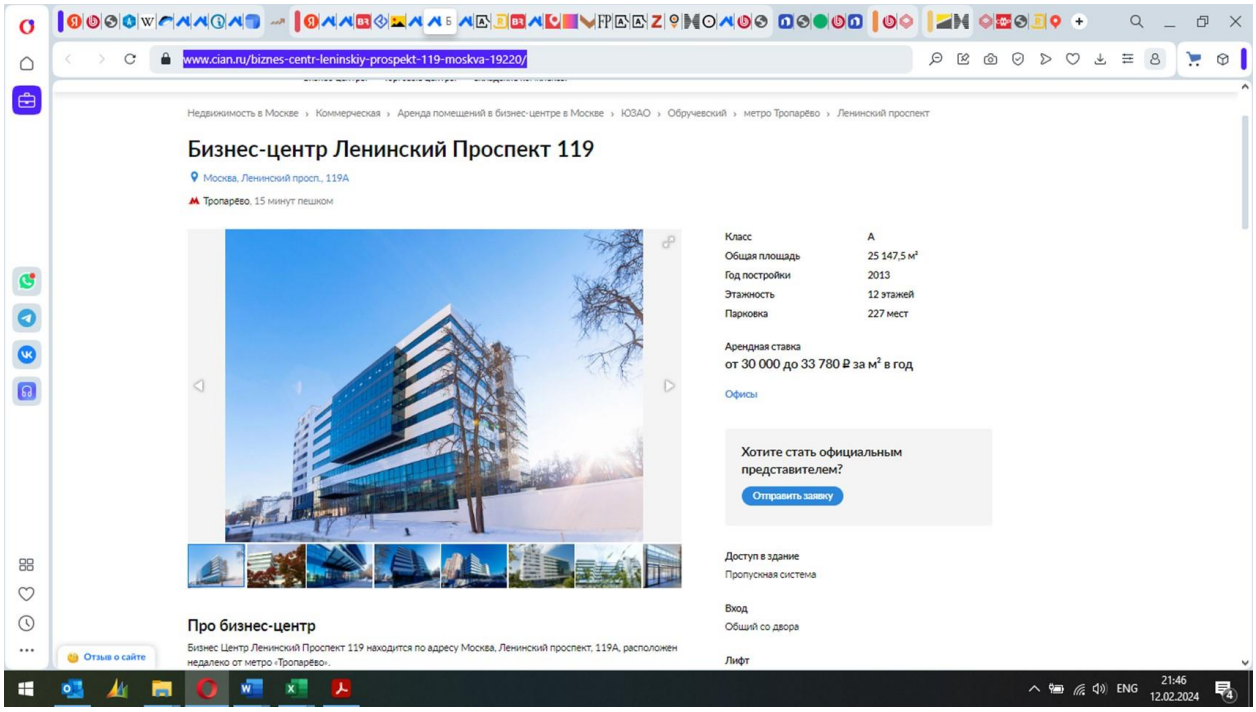
Удаленность от метро



Класс БЦ: https://rdms.ru/projects/biznes-tsentry/leninskiy-prospekt-119/

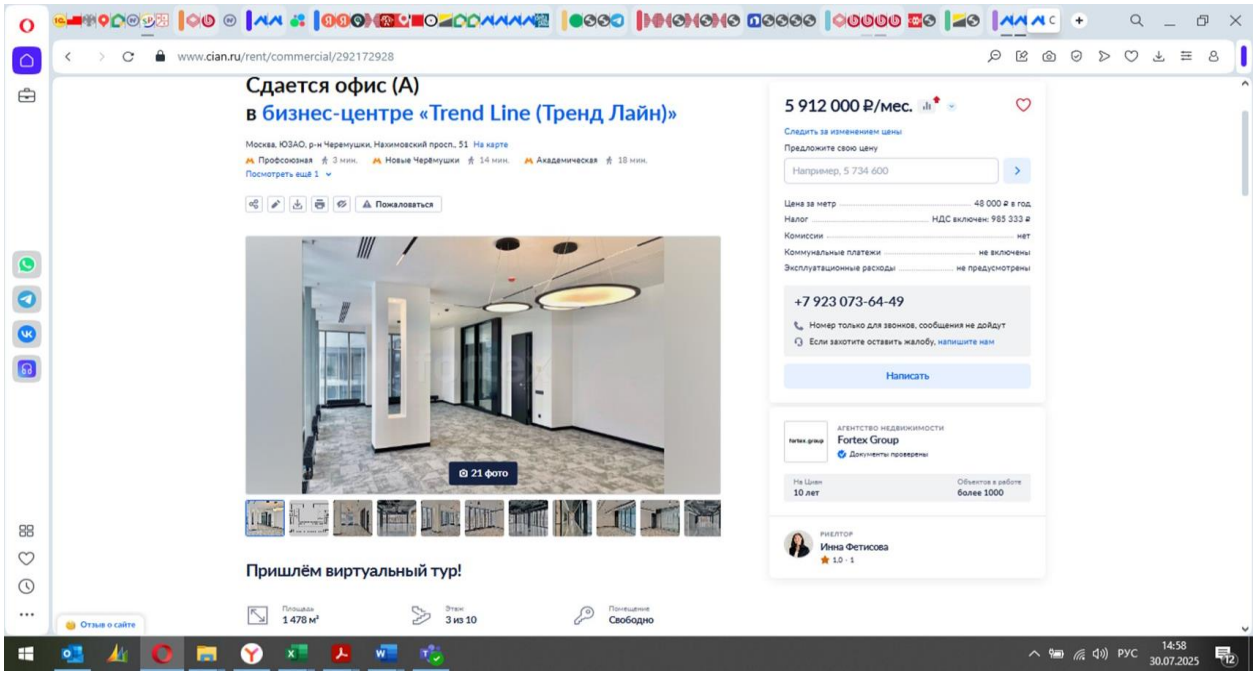


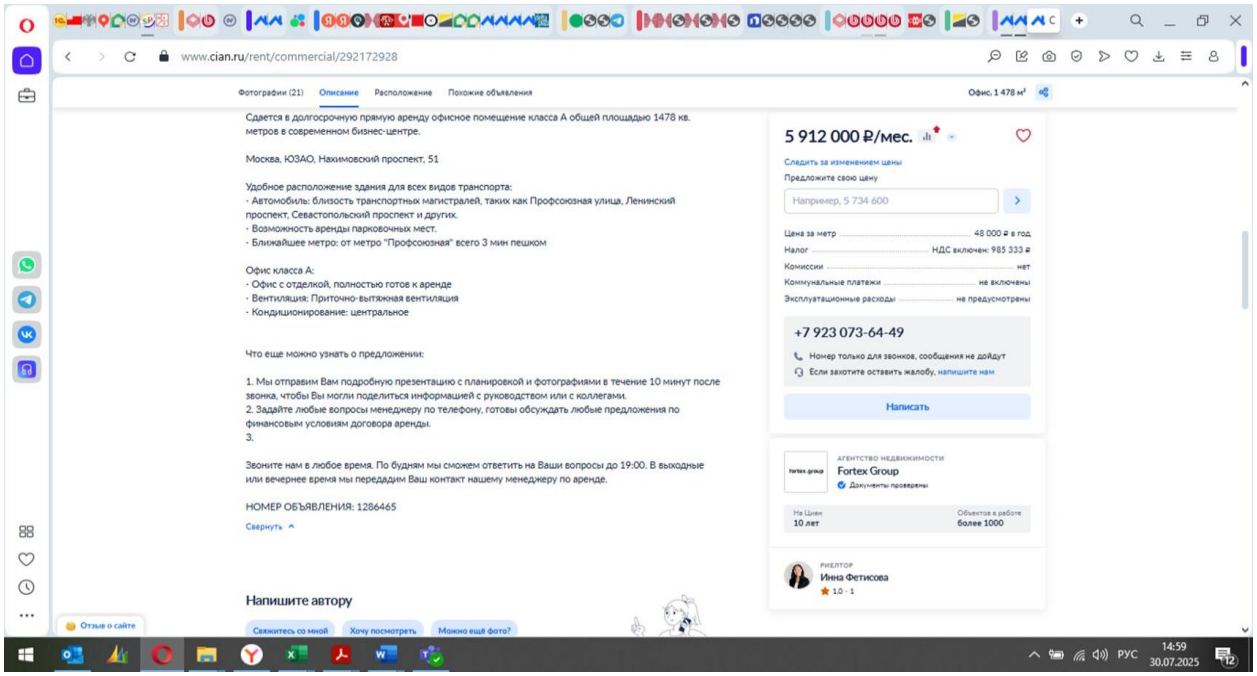
Класс БЦ: https://www.cian.ru/biznes-centr-leninskiy-prospekt-119-moskva-19220/

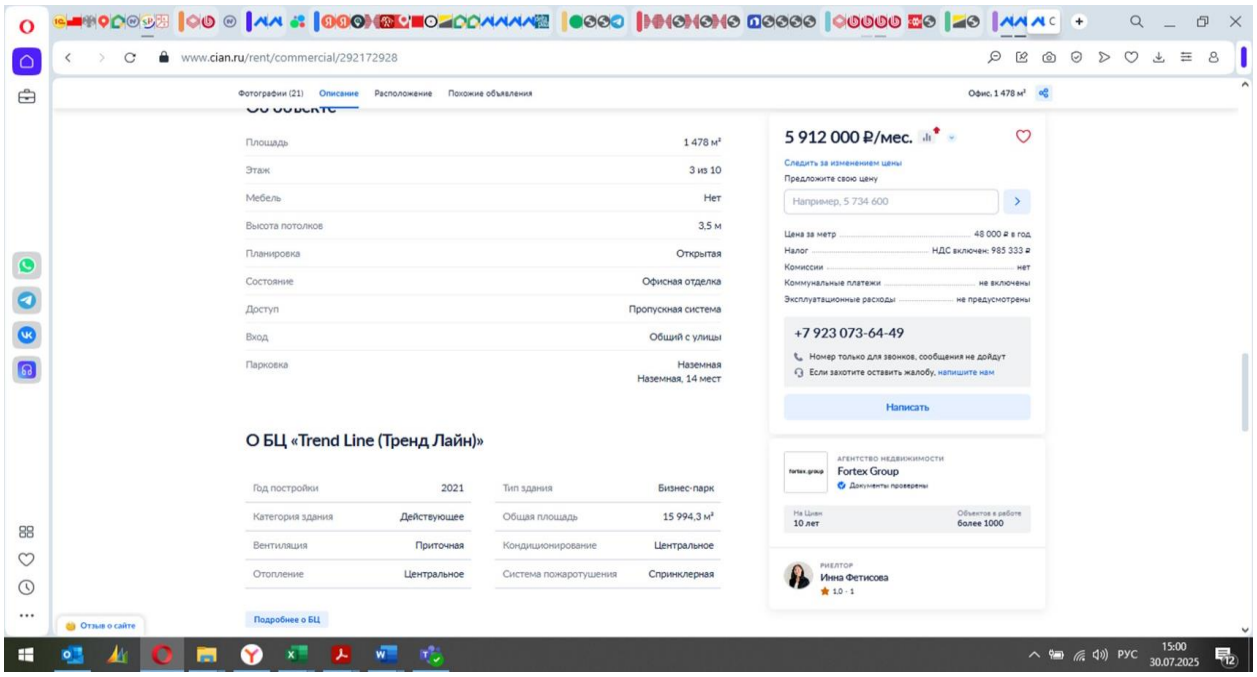


Аналог 3

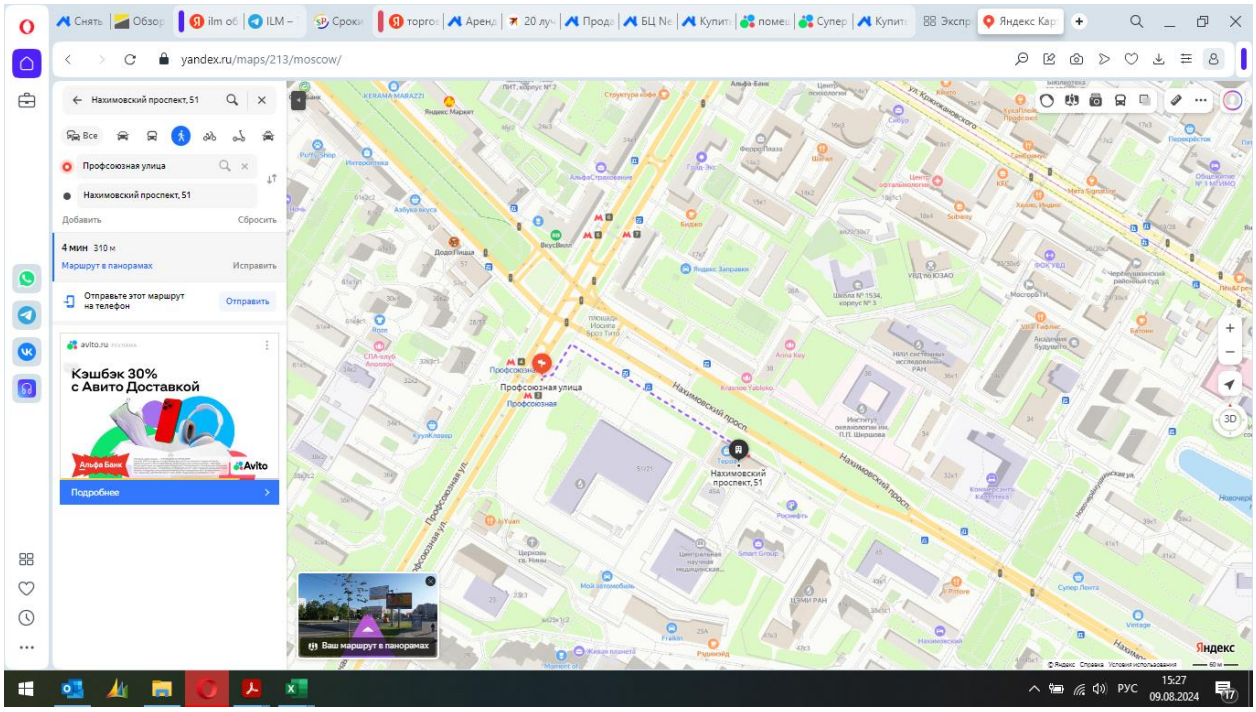
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/292172928/, т. +7 966 059-28-21



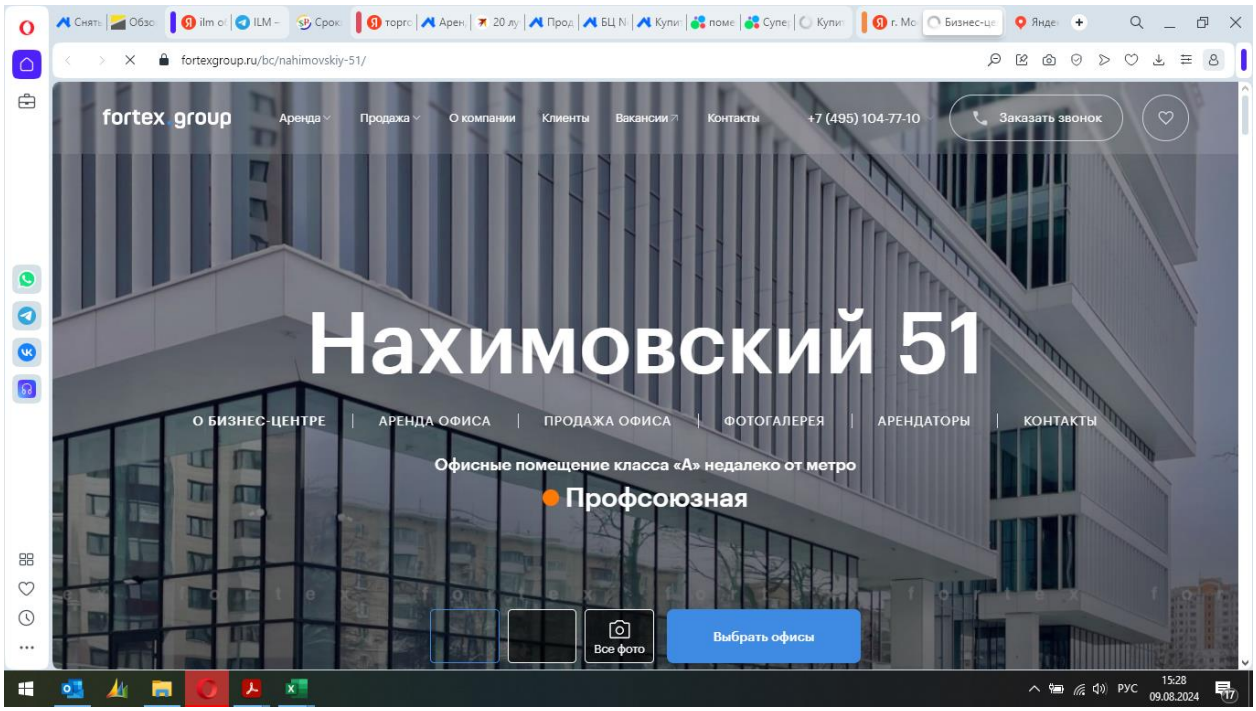

www.cian.ru/rent/commercial/292172928
Фотографии (21) Описание Расположение Похожие объявления
Офис, 1 478 м²
Сдается в долгосрочную прямую аренду офисное помещение класса А общей площадью 1478 кв. метров в современном бизнес-центре.
Москва, ЮЗАО, Нахимовский проспект, 51
Удобное расположение здания для всех видов транспорта:
· Автомобиль: близость транспортных магистралей, таких как Профсоюзная улица, Ленинский проспект, Севастопольский проспект и других.
· Возможность аренды парковочных мест.
· Ближайшее метро: от метро "Профсоюзная" всего 3 мин пешком
Офис класса А:
· Офис с отделкой, полностью готов к аренде
· Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция
· Кондиционирование: центральное
Что еще можно узнать о предложении:
1. Мы отправим Вам подробную презентацию с планировкой и фотографиями в течение 10 минут после звонка, чтобы Вы могли поделиться информацией с руководством или с коллегами.
2. Задайте любые вопросы менеджеру по телефону, готовы обсуждать любые предложения по финансовым условиям договора аренды.
3.
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.
НОМЕР ОБЪЯВЛЕНИЯ: 1286465
Свернуть
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Хочу посмотреть
Можно ещё фото?
5 912 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 5 734 600
Цена за метр 48 000 ₽ в год
Налог НДС включен: 985 333 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 923 073-64-49
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Fortex Group
Документы проверены
На Циан 10 лет
Объектов в работе более 1000
РИЕЛТОР
Инна Фетисова
1.0 · 1
Отзыв о сайте
РУС
14:59
30.07.2025


www.cian.ru/rent/commercial/292172928
Фотографии (21) Описание Расположение Похожие объявления
Офис, 1 478 м²
Площадь 1 478 м²
Этаж 3 из 10
Мебель Нет
Высота потолков 3,5 м
Планировка Открытая
Состояние Офисная отделка
Доступ Пропускная система
Вход Общий с улицы
Парковка Наземная
Наземная, 14 мест
О БЦ «Trend Line (Тренд Лайн)»
Год постройки 2021
Тип здания Бизнес-парк
Категория здания Действующее
Общая площадь 15 994,3 м²
Вентиляция Приточная
Кондиционирование Центральное
Отопление Центральное
Система пожаротушения Спринклерная
Подробнее о БЦ
5 912 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 5 734 600
Цена за метр 48 000 ₽ в год
Налог НДС включен: 985 333 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 923 073-64-49
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Fortex Group
Документы проверены
На Циан 10 лет
Объектов в работе более 1000
РИЕЛТОР
Инна Фетисова
1.0 · 1
Отзыв о сайте
РУС
15:00
30.07.2025

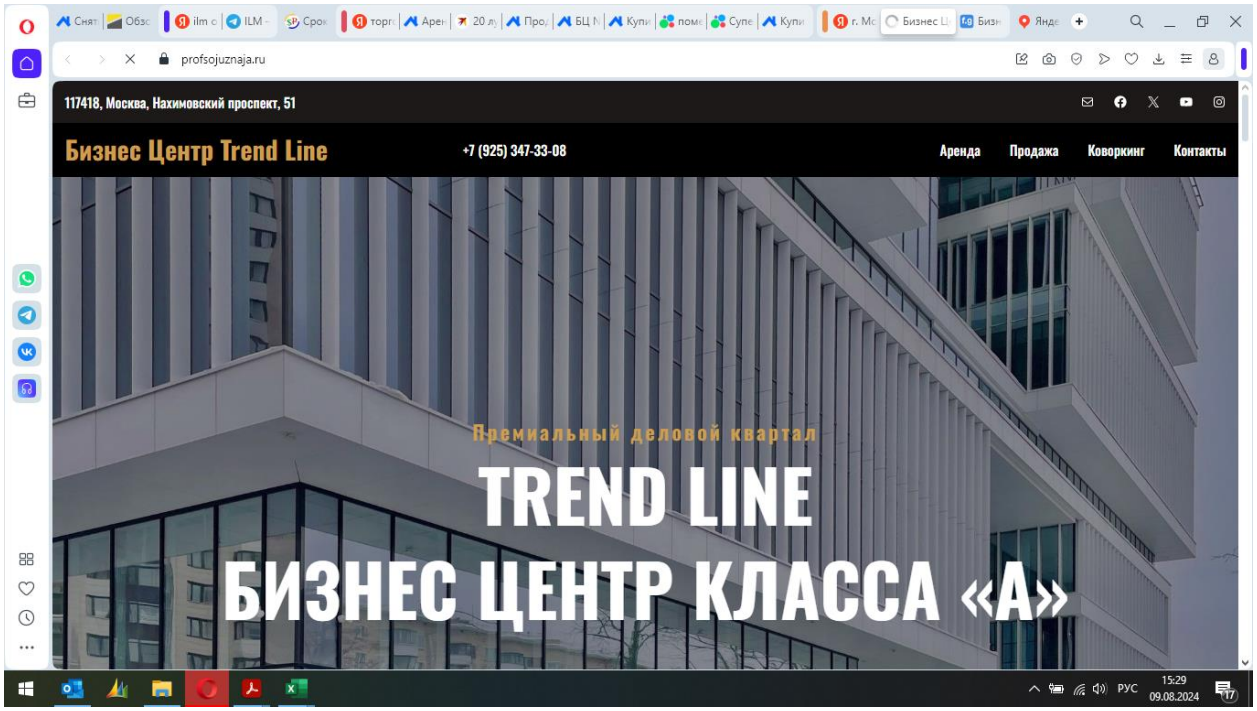
Удаленность от метро



Класс БЦ: https://fortexgroup.ru/bc/nahimovskiy-51/

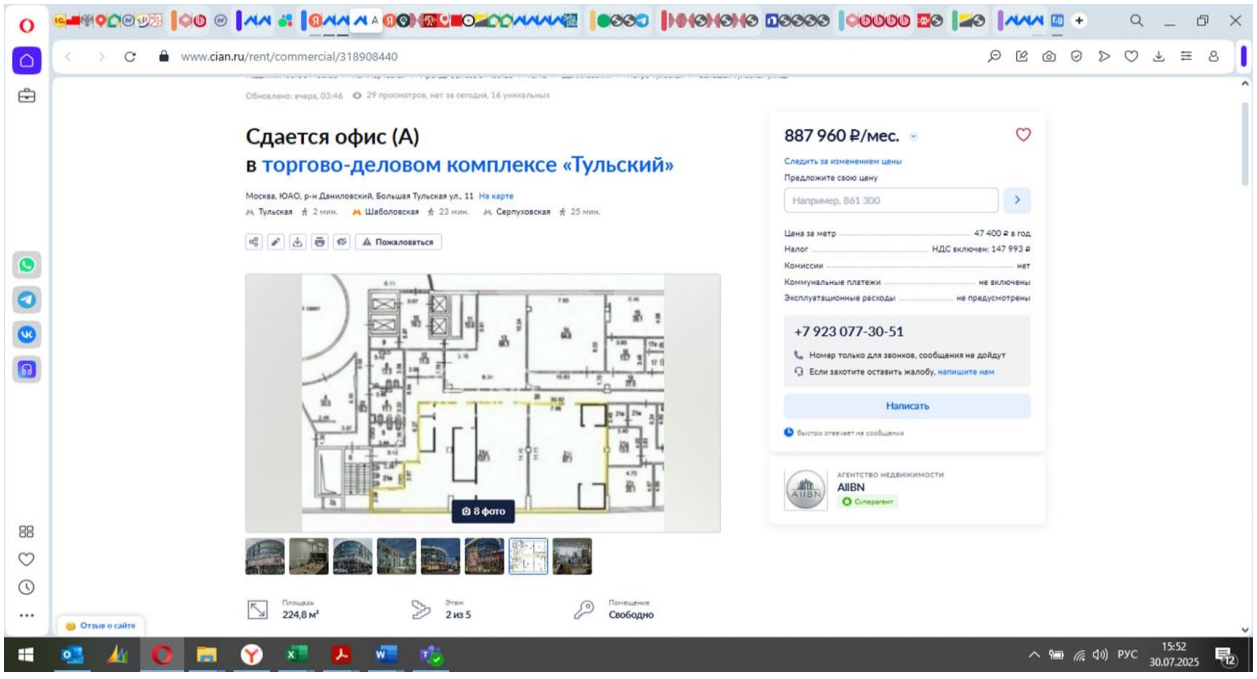


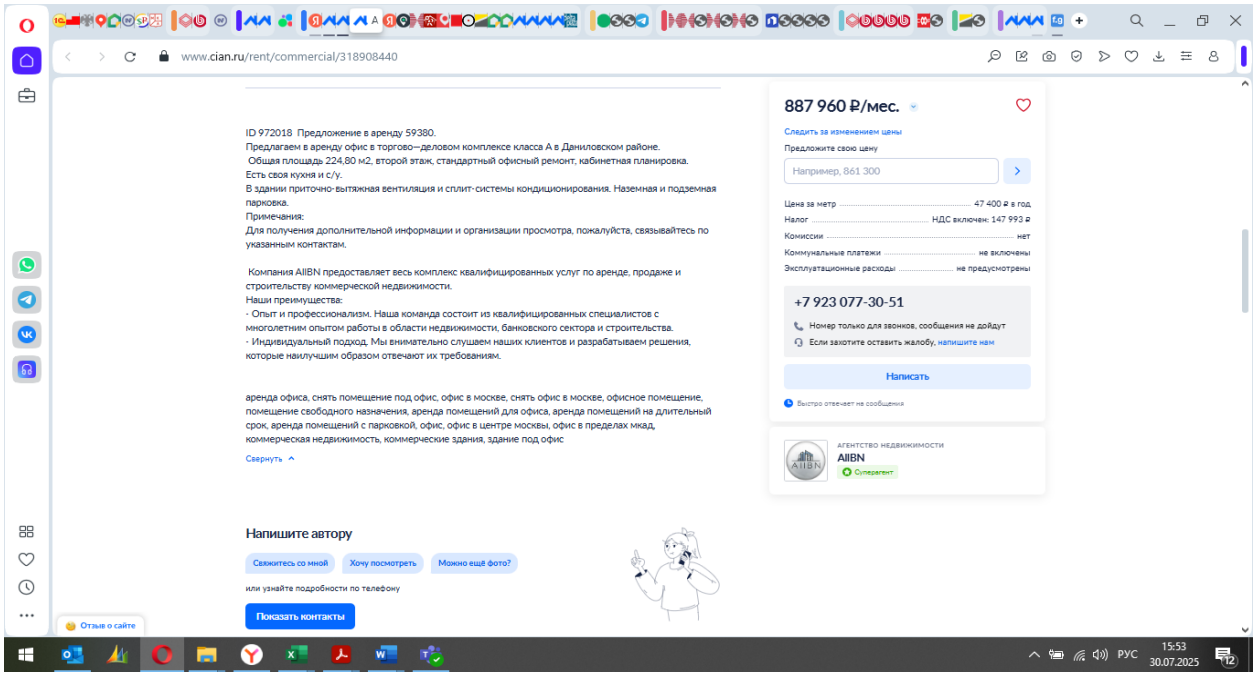
Класс БЦ: https://profsojuznaja.ru

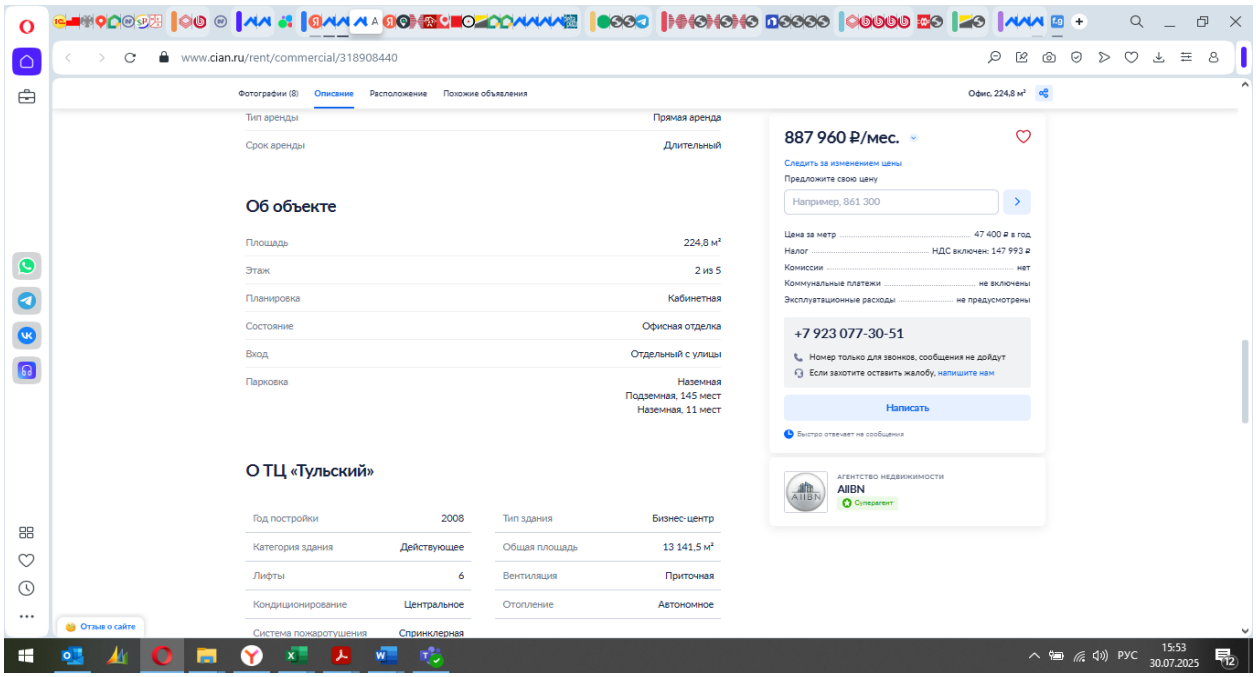


Аналог 4

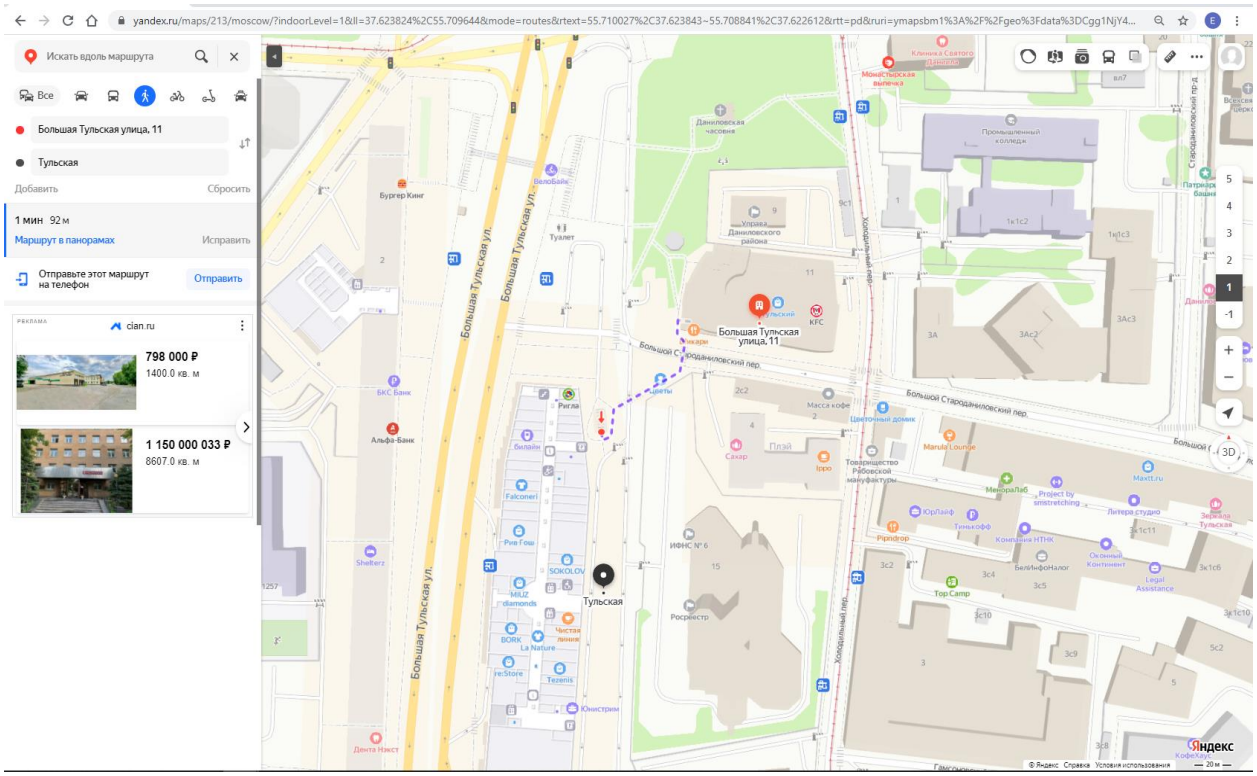
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/318908440, т. +7 923 077-30-51



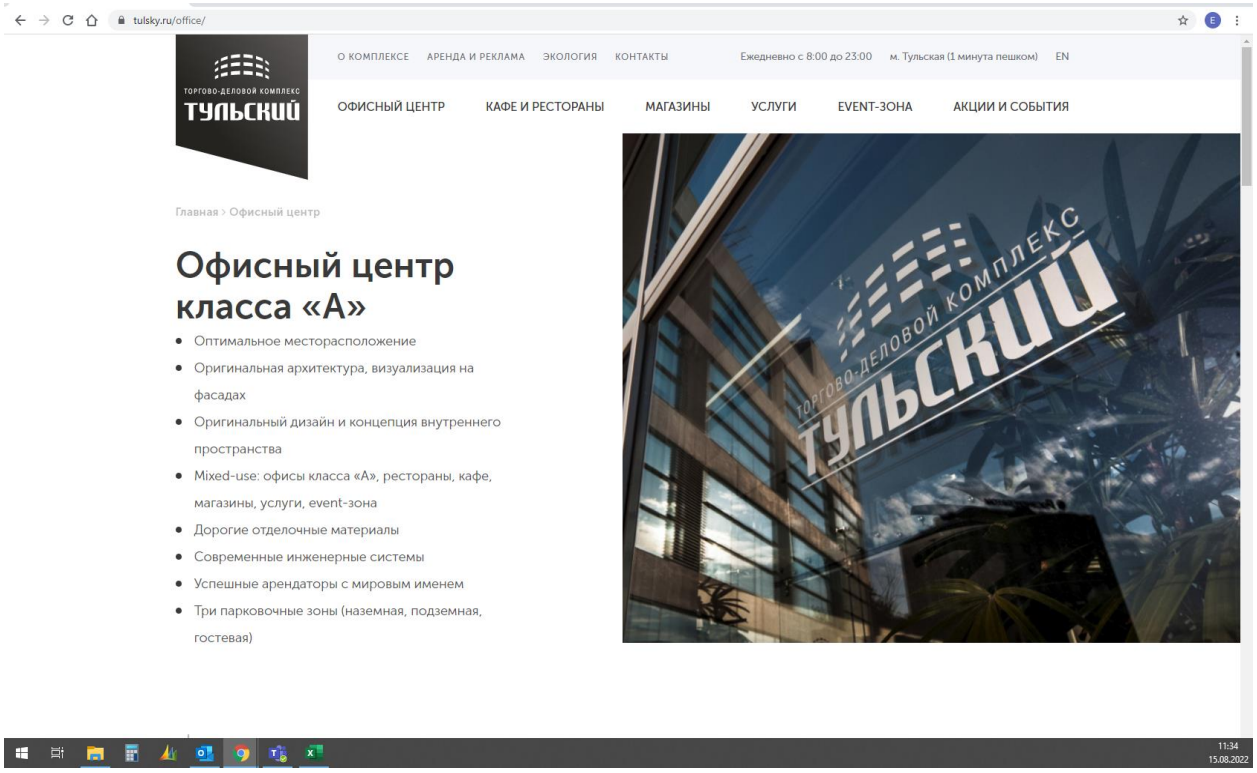

www.cian.ru/rent/commercial/318908440
ID 972018 Предложение в аренду 59380.
Предлагаем в аренду офис в торгово—деловом комплексе класса А в Даниловском районе.
Общая площадь 224,80 м2, второй этаж, стандартный офисный ремонт, кабинетная планировка.
Есть своя кухня и с/у.
В здании приточно-вытяжная вентиляция и сплит-системы кондиционирования. Наземная и подземная парковка.
Примечания:
Для получения дополнительной информации и организации просмотра, пожалуйста, связывайтесь по указанным контактам.
Компания AIIBN предоставляет весь комплекс квалифицированных услуг по аренде, продаже и строительству коммерческой недвижимости.
Наши преимущества:
· Опыт и профессионализм. Наша команда состоит из квалифицированных специалистов с многолетним опытом работы в области недвижимости, банковского сектора и строительства.
· Индивидуальный подход. Мы внимательно слушаем наших клиентов и разрабатываем решения, которые наилучшим образом отвечают их требованиям.
аренда офиса, снять помещение под офис, офис в москве, снять офис в москве, офисное помещение, помещение свободного назначения, аренда помещений для офиса, аренда помещений на длительный срок, аренда помещений с парковкой, офис, офис в центре москвы, офис в пределах мкад, коммерческая недвижимость, коммерческие здания, здание под офис
Свернуть
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Хочу посмотреть
Можно ещё фото?
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты
887 960 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 861 300
Цена за метр 47 400 ₽ в год
Налог НДС включен: 147 993 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 923 077-30-51
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
AIIBN
Суперагент
Отзыв о сайте
РУС
15:53
30.07.2025


www.cian.ru/rent/commercial/318908440
Фотографии (8)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Офис, 224,8 м²
Тип аренды Прямая аренда
Срок аренды Длительный
Об объекте
Площадь 224,8 м²
Этаж 2 из 5
Планировка Кабинетная
Состояние Офисная отделка
Вход Отдельный с улицы
Парковка Наземная
Подземная, 145 мест
Наземная, 11 мест
О ТЦ «Тульский»
Год постройки 2008
Тип здания Бизнес-центр
Категория здания Действующее
Общая площадь 13 141,5 м²
Лифты 6
Вентиляция Приточная
Кондиционирование Центральное
Отопление Автономное
Система пожаротушения Спринклерная
887 960 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 861 300
Цена за метр 47 400 ₽ в год
Налог НДС включен: 147 993 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 923 077-30-51
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
AIIBN
Суперагент
Отзыв о сайте
РУС
15:53
30.07.2025

Удаленность от метро



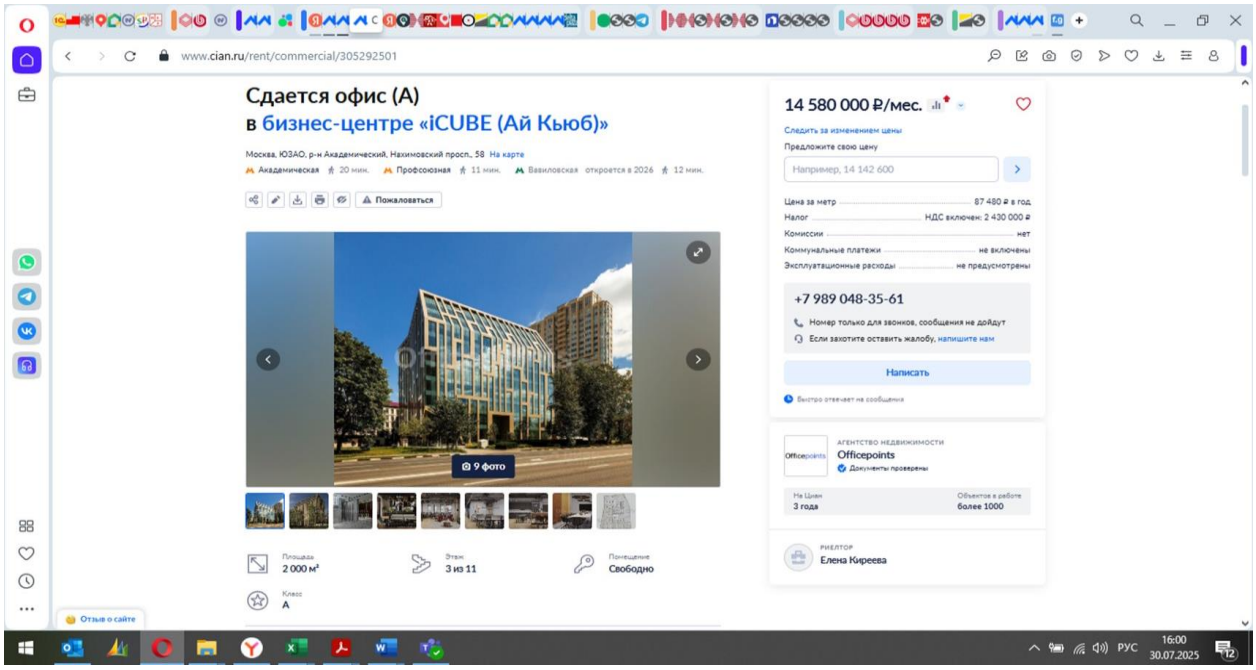
Класс БЦ: https://www.tulsky.ru/office/

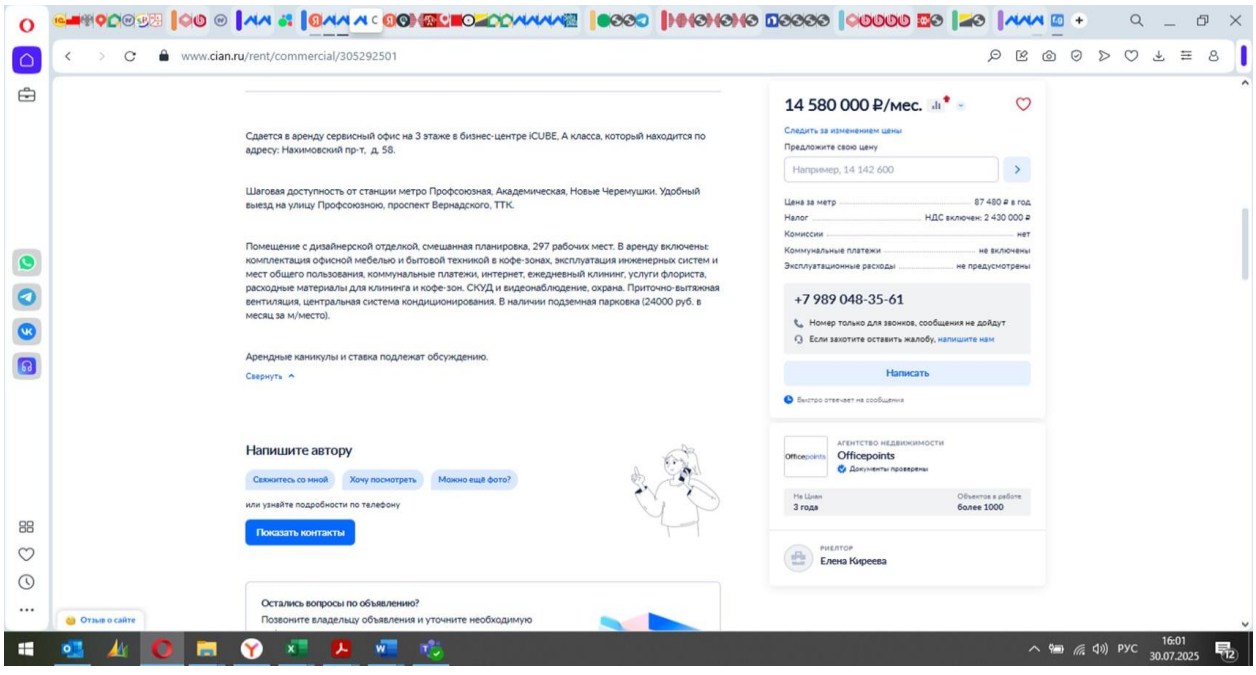


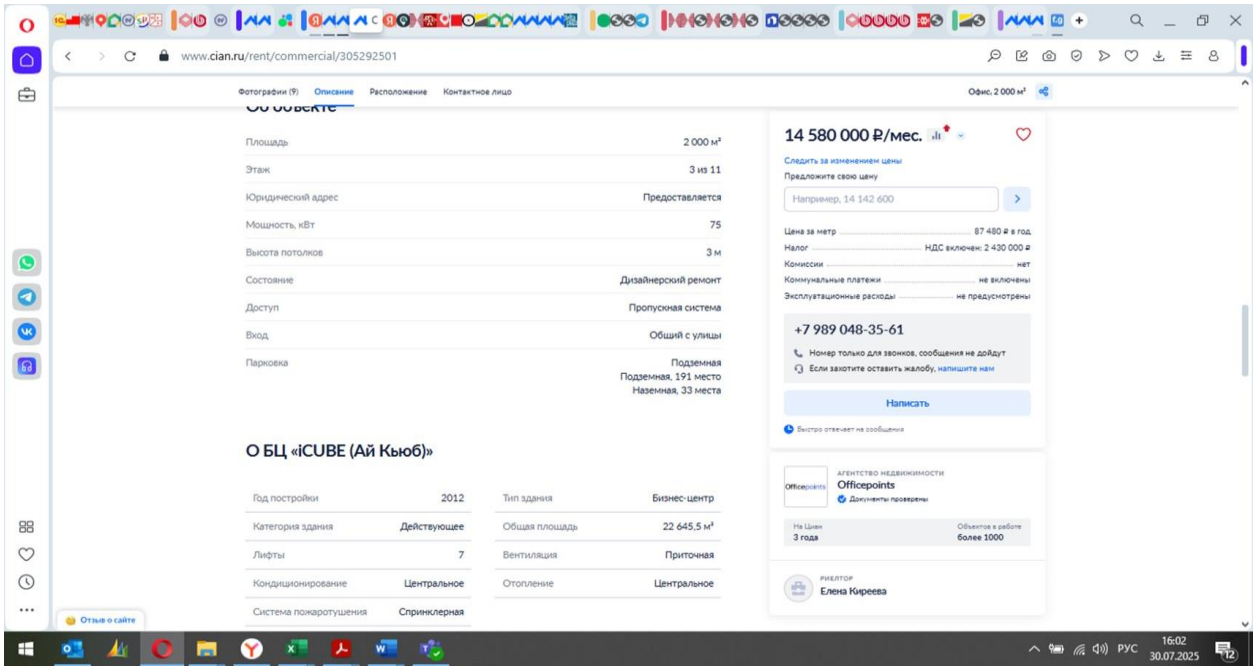
Аналоги, используемые при определении арендной ставки машино-мест в рамках доходного подхода

Аналог 1

Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/311187211, т. +7 985 711-81-61

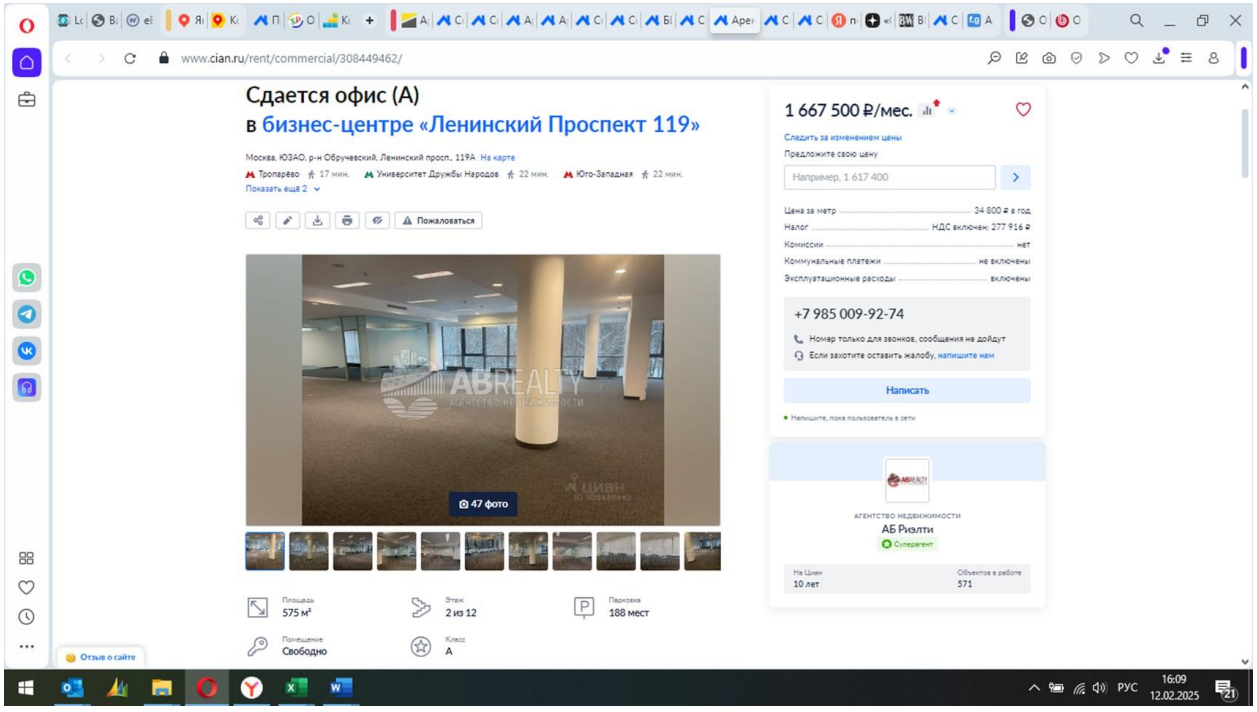


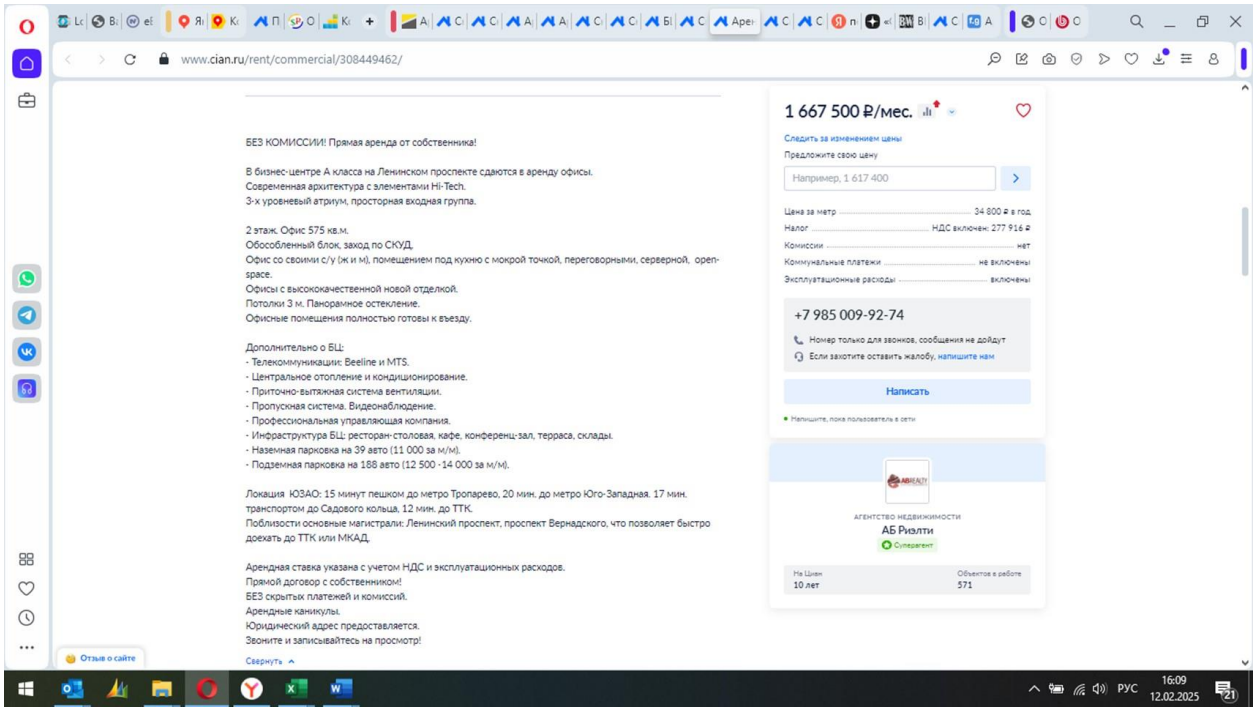


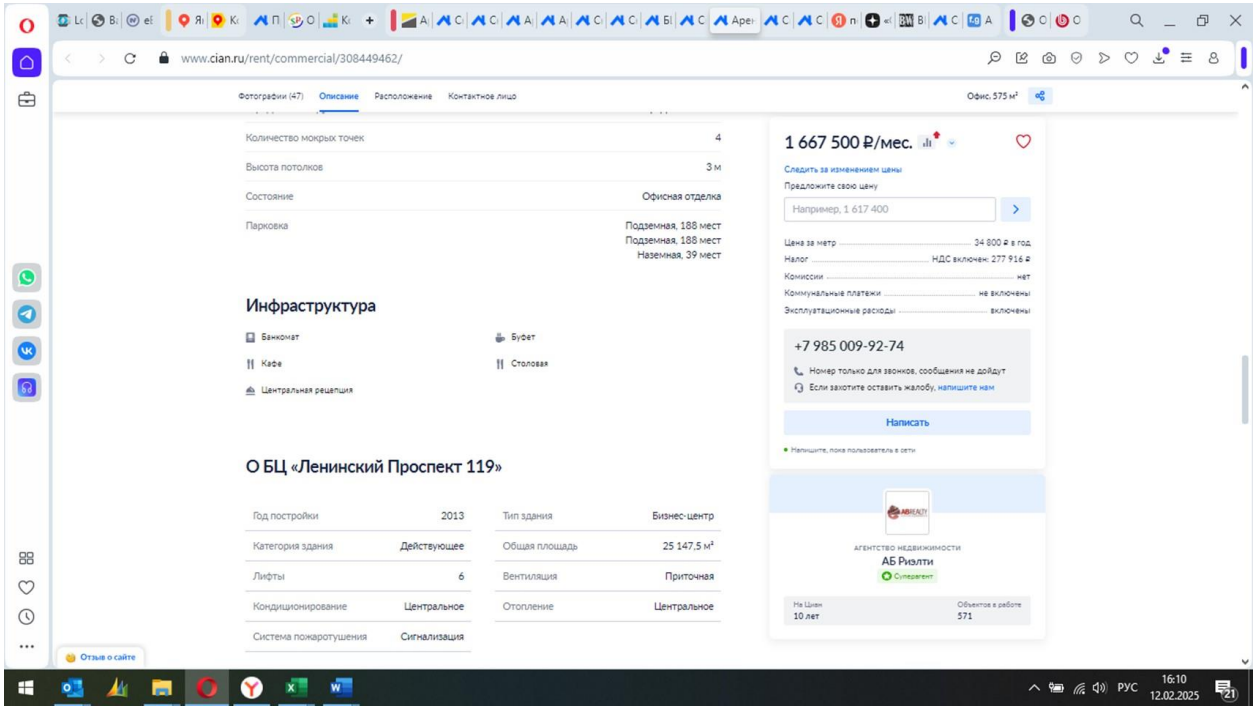


Аналог 2

Информационно-аналитический портал "Циан",https://www.cian.ru/rent/commercial/308449462/, т. +7 985 009-92-74

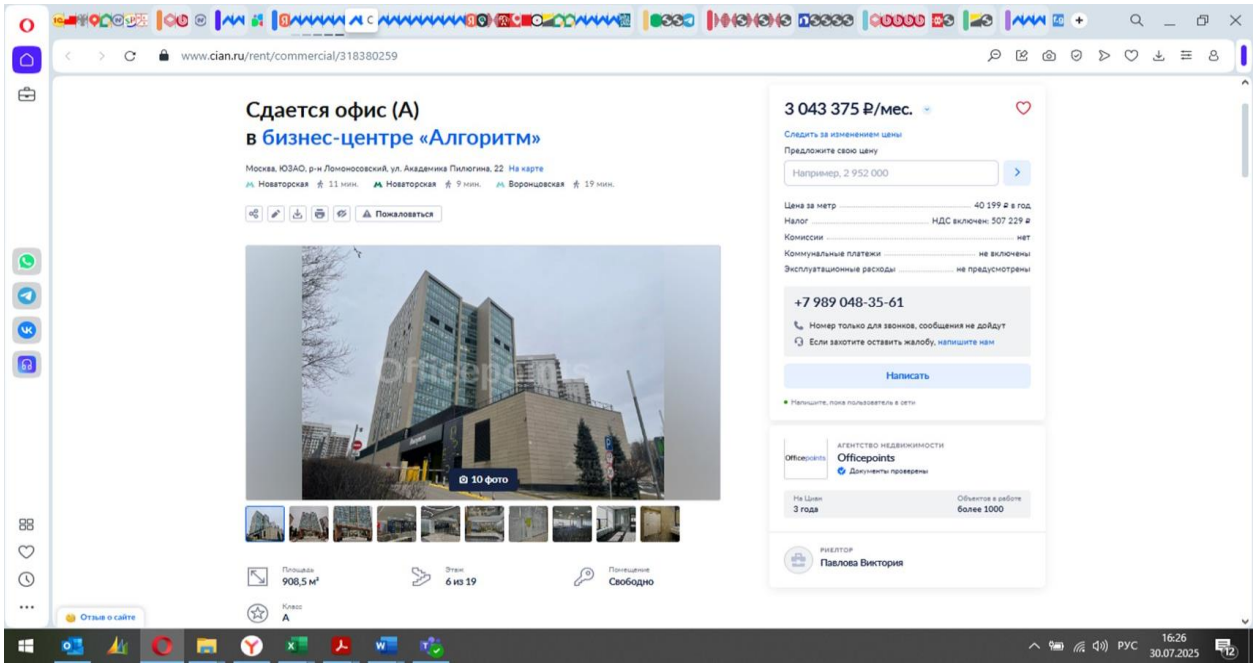


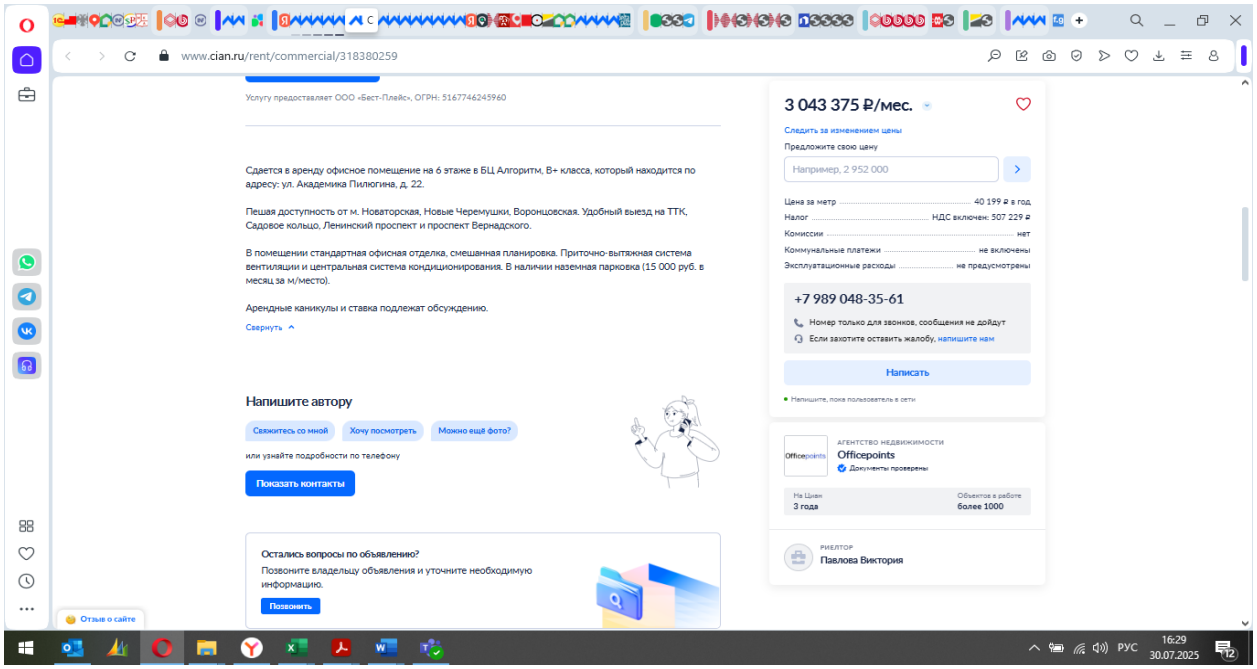

www.cian.ru/rent/commercial/308449462/
БЕЗ КОМИССИИ! Прямая аренда от собственника!
В бизнес-центре А класса на Ленинском проспекте сдаются в аренду офисы.
Современная архитектура с элементами Hi-Tech.
3-х уровневый атриум, просторная входная группа.
2 этаж. Офис 575 кв.м.
Обособленный блок, заход по СКУД.
Офис со своими с/у (ж и м), помещением под кухню с мокрой точкой, переговорными, серверной, open-space.
Офисы с высококачественной новой отделкой.
Потолки 3 м. Панорамное остекление.
Офисные помещения полностью готовы к въезду.
Дополнительно о БЦ:
- Телекоммуникации: Beeline и MTS.
- Центральное отопление и кондиционирование.
- Приточно-вытяжная система вентиляции.
- Пропускная система. Видеонаблюдение.
- Профессиональная управляющая компания.
- Инфраструктура БЦ: ресторан-столовая, кафе, конференц-зал, терраса, склады.
- Наземная парковка на 39 авто (11 000 за м/м).
- Подземная парковка на 188 авто (12 500 - 14 000 за м/м).
Локация ЮЗАО: 15 минут пешком до метро Тропарево, 20 мин. до метро Юго-Западная. 17 мин. транспортом до Садового кольца, 12 мин. до ТТК.
Поблизости основные магистрали: Ленинский проспект, проспект Вернадского, что позволяет быстро доехать до ТТК или МКАД.
Арендная ставка указана с учетом НДС и эксплуатационных расходов.
Прямой договор с собственником!
БЕЗ скрытых платежей и комиссий.
Арендные каникулы.
Юридический адрес предоставляется.
Звоните и записывайтесь на просмотр!
Свернуть
1 667 500 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 617 400
Цена за метр 34 800 ₽ в год
Налог НДС включен: 277 916 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 985 009-92-74
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ Риэлти
Суперагент
На Циан 10 лет
Объектов в работе 571
Отзыв о сайте
РУС 16:09 12.02.2025


www.cian.ru/rent/commercial/308449462/
Фотографии (47) Описание Расположение Контактное лицо
Офис, 575 м²
Количество мокрых точек 4
Высота потолков 3 м
Состояние Офисная отделка
Парковка Подземная, 188 мест
Подземная, 188 мест
Наземная, 39 мест
Инфраструктура
Банкомат
Буфет
Кафе
Столовая
Центральная рецепция
О БЦ «Ленинский Проспект 119»
Год постройки 2013
Тип здания Бизнес-центр
Категория здания Действующее
Общая площадь 25 147,5 м²
Лифты 6
Вентиляция Приточная
Кондиционирование Центральное
Отопление Центральное
Система пожаротушения Сигнализация
1 667 500 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 617 400
Цена за метр 34 800 ₽ в год
Налог НДС включен: 277 916 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 985 009-92-74
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ Риэлти
Суперагент
На Циан 10 лет
Объектов в работе 571
Отзыв о сайте
РУС 16:10 12.02.2025

Аналог 3

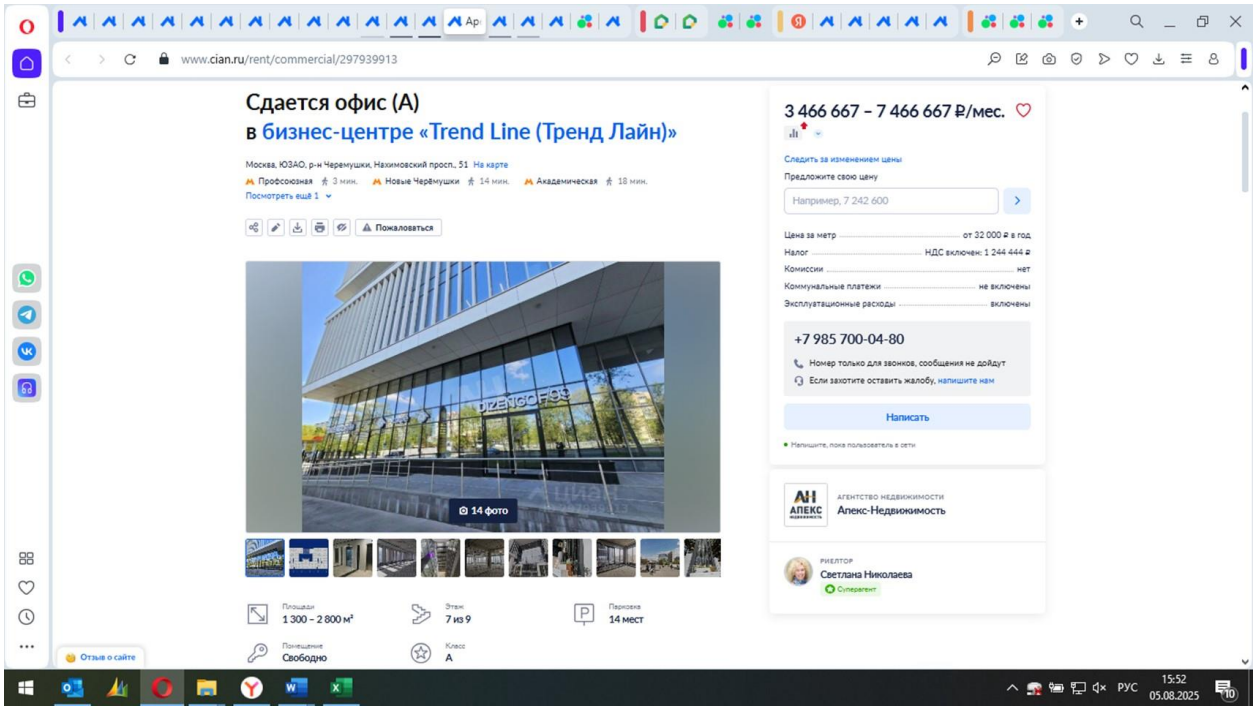
Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/318380259, т. +7 989 048-35-61

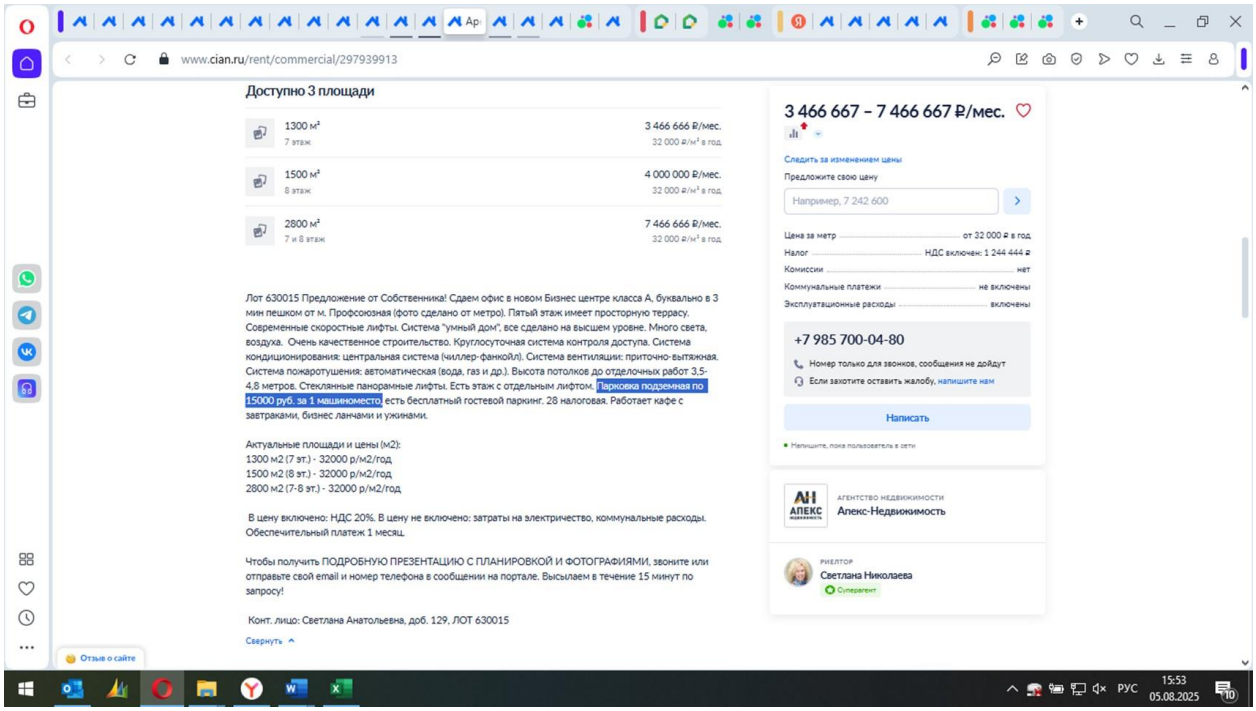




Аналог 4

"Информационно-аналитический портал ""Циан"", https://www.cian.ru/rent/commercial/297939913, т. +7 985 700-04-80"





Копии информационно-аналитических материалов

Корректировки, используемые для определения стоимости сооружений в рамках затратного подхода

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)

С.А.Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020, стр. 459

Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015			Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015			Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015		
	A	B	C		A	B	C		A	B	C
Московская область											
Бакшеево	-	-	6	Мишеронский	-	-	6	Туголесский бор	-	-	6
Керва	-	-	6	Рошаль	-	-	6	Черусти	-	-	6
Мурманская область											
Апатиты	-	6	7	Кола	-	6	7	Приречный	6	6	7
Африканда	6	6	7	Молочный	6	6	7	Ревда	-	6	7
Верхнетуломский	-	6	7	Мончегорск	-	6	7	Росляково	-	6	7
Заозерск	6	6	7	Мурманск	-	6	7	Сафоново	-	6	7
Заполярный	6	6	7	Мурмаши	-	6	7	Североморск	-	6	7
Зашеек	6	6	7	Никель	6	6	7	Скалистый	6	6	7
Зеленоборский	6	6	7	Оленегорск	-	6	7	Снежногорск	6	6	7
Кандалакша	6	6	7	Островной	6	6	7	Териберка	6	6	7
Кильдинстрой	-	6	7	Печенга	6	6	7	Туманный	6	6	7
Кировск	-	6	7	Полярные Зори	6	6	7	Умба	6	6	7
Ковдор	6	6	7	Полярный	6	6	7	Шонгуй	-	6	7

Корректирующие коэффициенты и справочные данные

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм)

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$К_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c},$$

α_c и α_j — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

Сейсмичность в баллах	α
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории РФ приводится отдельно в конце справочника.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)

С.А.Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020, стр. 41

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2020

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²)

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Обратите внимание, что для жилых зданий в справочнике приведены показатели общей площади квартир.

Для справочных показателей, в которых указан диапазон объема и (или) площади, следует в расчетах корректировок использовать БЛИЖАЙШЕЕ к обьему и (или) площади оцениваемого здания значение.

Пример.
Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

2000/2500 = 0,8;

2500м² - ближайшее к оцениваемому значение диапазона; данному соотношению в таблице соответствует коэффициент 1,1.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".- М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 120, июль 2022, табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.", стр. 77-78

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ **РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ** *на* ***01.07.2022*** *г. по сравнению с* ***01.01.2020*** *г. (базовый регион* **МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ***)*

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегиональный показатель, отмеченный символом «»*

Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона			панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,015	0,882	0,877	1,068	0,909	0,933	0,932	0,970	1,013	1,024
Брянская область	0,920	0,867	0,769	0,936	0,838	0,889	0,881	0,934	0,916	0,882
Владимирская область	1,054	0,978	0,881	1,005	0,923	0,979	0,956	0,991	0,992	1,076
Воронежская область	0,997	0,930	0,903	1,028	0,964	0,983	0,992	1,029	1,032	1,034
г. Москва	1,311	1,252	1,349	1,152	1,284	1,324	1,317	1,288	1,389	1,388
Московская область	1,243	1,227	1,198	1,291	1,223	1,229	1,232	1,243	1,240	1,249
Ивановская область	1,124	0,968	0,926	1,084	0,950	0,971	0,959	1,013	1,029	1,038
Калужская область	1,072	0,953	0,980	0,944	0,983	1,017	1,001	1,041	1,056	1,064
Костромская область	0,900	0,783	0,748	0,837	0,811	0,852	0,852	0,905	0,865	0,876
Курская область	1,020	0,954	0,932	0,921	0,954	0,997	1,000	1,023	1,014	1,075
Липецкая область	0,976	0,911	0,853	0,941	0,888	0,923	0,927	0,982	0,956	0,980
Орловская область	0,929	0,910	0,806	0,969	0,870	0,924	0,908	0,955	0,936	0,929
Рязанская область	0,970	0,845	0,824	0,981	0,878	0,916	0,915	0,970	0,941	0,929
Смоленская область	0,895	0,804	0,770	0,926	0,853	0,875	0,888	0,920	0,921	0,917
Тамбовская область	0,977	0,870	0,824	0,990	0,864	0,898	0,906	0,942	0,956	0,958
Тверская область	1,000	0,929	0,942	0,957	0,965	1,002	1,002	1,044	1,059	1,005
Тульская область	1,083	0,940	0,950	1,092	0,969	1,001	0,999	1,039	1,025	1,044
Ярославская область	1,088	0,937	0,914	0,971	0,949	0,985	0,977	1,008	0,998	1,047

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	неруд-ных материа-лов и бетона	полиэ-тилена, поливи-нилхло-рида и прочих пласт-масс	моно-литного железо-бетона	сбор-ного железо-бетона	кон-струк-ционной стали	сталь-ных труб	древе-сины	кабелей и прово-дов	благоус-тройство прилега-ющей тер-ритории (озеле-нение)	плодо-водство и лесо-водство (за-кладка и уход)	культур-техни-ческие работы и рекуль-тивация
	Класс конструктивных систем										
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
Центральный федеральный округ											
Белгородская область	0,874	0,864	1,068	0,938	1,057	0,936	1,024	0,882	0,764	1,367	0,603
Брянская область	0,841	0,788	0,958	0,834	1,050	0,876	0,882	0,781	0,687	1,347	0,553
Владимирская область	0,860	0,885	1,021	0,932	1,081	0,975	1,076	0,873	0,761	1,337	0,573
Воронежская область	0,948	0,898	1,029	0,984	1,125	0,978	1,034	0,943	0,818	1,350	0,678
г. Москва	1,284	1,338	1,285	1,335	1,391	1,292	1,388	1,328	1,311	1,352	1,131
Московская область	1,226	1,200	1,254	1,232	1,269	1,236	1,249	1,203	1,184	1,355	1,129
Ивановская область	0,861	0,895	1,020	0,922	1,116	0,958	1,038	0,888	0,761	1,362	0,586
Калужская область	0,919	0,934	1,059	0,989	1,158	0,984	1,064	0,970	0,825	1,347	0,714
Костромская область	0,806	0,747	0,916	0,818	1,023	0,835	0,876	0,753	0,670	1,377	0,484
Курская область	0,968	0,918	1,047	0,998	1,111	0,988	1,075	0,917	0,861	1,356	0,697
Липецкая область	0,825	0,833	0,944	0,873	1,074	0,913	0,980	0,822	0,707	1,360	0,606
Орловская область	0,877	0,861	0,973	0,881	1,071	0,983	0,929	0,853	0,718	1,343	0,534
Рязанская область	0,844	0,814	1,027	0,847	1,077	0,883	0,929	0,841	0,706	1,324	0,549
Смоленская область	0,887	0,786	0,944	0,895	1,033	0,869	0,917	0,819	0,697	1,355	0,539
Тамбовская область	0,808	0,767	0,970	0,882	1,053	0,864	0,958	0,789	0,662	1,351	0,471
Тверская область	0,952	0,935	1,047	0,948	1,117	0,969	1,005	0,953	0,870	1,353	0,744
Тульская область	0,935	0,924	1,094	0,950	1,122	0,971	1,044	0,952	0,841	1,353	0,682
Ярославская область	0,997	0,892	1,054	0,958	1,113	0,963	1,047	0,922	0,807	1,353	0,608

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".- М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 124, октябрь 2023, табл. 2.1 "Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г.", стр. 64

Выпуск 124 • июнь 2023

64

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023г.

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

БЕЗ НДС

Строительно-монтажные работы	Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
		Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	3 Кв. 2022	**0,9834**	**0,9831**	**0,9837**	**0,9842**	**0,9860**	**0,9828**	**0,9830**
	Июль 2022	0,9793	0,9790	0,9797	0,9804	0,9826	0,9786	0,9788
	Август 2022	0,9834	0,9831	0,9837	0,9842	0,9860	0,9828	0,9829
	Сентябрь 2022	0,9875	0,9872	0,9877	0,9881	0,9894	0,9870	0,9871
	4 Кв. 2022	**0,9958**	**0,9957**	**0,9959**	**0,9960**	**0,9965**	**0,9956**	**0,9957**
	Октябрь 2022	0,9916	0,9914	0,9918	0,9920	0,9929	0,9913	0,9914
	Ноябрь 2022	0,9958	0,9957	0,9959	0,9960	0,9964	0,9956	0,9957
	Декабрь 2022	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
	1 Кв. 2023	**1,0086**	**1,0088**	**1,0084**	**1,0082**	**1,0073**	**1,0090**	**1,0088**
	Январь 2023	1,0043	1,0044	1,0042	1,0041	1,0036	1,0045	1,0044
	Февраль 2023	1,0086	1,0087	1,0084	1,0082	1,0073	1,0090	1,0088
	Март 2023	1,0130	1,0132	1,0127	1,0123	1,0110	1,0135	1,0133
	2 Кв. 2023	**1,0149**	**1,0152**	**1,0145**	**1,0143**	**1,0125**	**1,0154**	**1,0153**
	Апрель 2023	1,0140	1,0142	1,0136	1,0133	1,0117	1,0144	1,0143
	Май 2023	1,0149	1,0152	1,0145	1,0143	1,0125	1,0154	1,0153
	Июнь 2023	1,0159	1,0162	1,0154	1,0153	1,0132	1,0163	1,0163
	3 Кв. 2023 Прогноз	**1,0179**	**1,0183**	**1,0173**	**1,0174**	**1,0147**	**1,0181**	**1,0184**
	Июль 2023	1,0169	1,0172	1,0164	1,0164	1,0140	1,0172	1,0173
	Август 2023	1,0179	1,0183	1,0173	1,0174	1,0147	1,0181	1,0184
	Сентябрь 2023	1,0189	1,0193	1,0182	1,0184	1,0155	1,0190	1,0194

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".- М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 126, итоги 2023, табл. 2.1 "Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г.", стр. 64

64

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

БЕЗ НДС

Строительно-монтажные работы	Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
		Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
	Декабрь 2022	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	1 Кв. 2023	**1,0086**	**1,0088**	**1,0084**	**1,0082**	**1,0073**	**1,0090**	**1,0088**
	Январь 2023	1,0043	1,0044	1,0042	1,0041	1,0036	1,0045	1,0044
	Февраль 2023	1,0086	1,0087	1,0084	1,0082	1,0073	1,0090	1,0088
	Март 2023	1,0130	1,0132	1,0127	1,0123	1,0110	1,0135	1,0133
	2 Кв. 2023	**1,0149**	**1,0152**	**1,0145**	**1,0143**	**1,0125**	**1,0154**	**1,0153**
	Апрель 2023	1,0140	1,0142	1,0136	1,0133	1,0117	1,0144	1,0143
	Май 2023	1,0149	1,0152	1,0145	1,0143	1,0125	1,0154	1,0153
	Июнь 2023	1,0159	1,0162	1,0154	1,0153	1,0132	1,0163	1,0163
	3 Кв. 2023	**1,0467**	**1,0470**	**1,0462**	**1,0461**	**1,0439**	**1,0471**	**1,0471**
	Июль 2023	1,0312	1,0315	1,0307	1,0306	1,0284	1,0315	1,0316
	Август 2023	1,0466	1,0469	1,0461	1,0460	1,0439	1,0470	1,0470
	Сентябрь 2023	1,0623	1,0626	1,0618	1,0617	1,0595	1,0627	1,0628
	4 Кв. 2023	**1,0941**	**1,0972**	**1,0934**	**1,0913**	**1,0928**	**1,0898**	**1,0937**
	Октябрь 2023	1,0791	1,0802	1,0760	1,0763	1,0768	1,0753	1,0771
	Ноябрь 2023	1,0945	1,0975	1,0937	1,0920	1,0938	1,0900	1,0944
	Декабрь 2023	1,1088	1,1138	1,1105	1,1056	1,1077	1,1042	1,1097
	1 Кв. 2024 Прогноз	**1,1268**	**1,1322**	**1,1287**	**1,1235**	**1,1259**	**1,1218**	**1,1278**
	Январь 2024	1,1178	1,1229	1,1195	1,1145	1,1168	1,1129	1,1187
	Февраль 2024	1,1268	1,1322	1,1287	1,1234	1,1259	1,1218	1,1278
	Март 2024	1,1359	1,1415	1,1379	1,1324	1,1351	1,1307	1,1369

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".- М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 127, апрель 2024, табл. 2.1 "Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024 г.", стр. 69

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

БЕЗ НДС

Дата введения смет-ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2023	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2023	**0,9154**	**0,9115**	**0,9136**	**0,9174**	**0,9140**	**0,9196**	**0,9149**
Апрель 2023	0,9145	0,9106	0,9128	0,9165	0,9134	0,9187	0,9140
Май 2023	0,9154	0,9115	0,9136	0,9174	0,9140	0,9196	0,9149
Июнь 2023	0,9163	0,9124	0,9144	0,9184	0,9147	0,9204	0,9159
3 Кв. 2023	**0,9440**	**0,9401**	**0,9422**	**0,9462**	**0,9424**	**0,9483**	**0,9436**
Июль 2023	0,9300	0,9261	0,9282	0,9321	0,9284	0,9342	0,9296
Август 2023	0,9440	0,9400	0,9421	0,9461	0,9423	0,9482	0,9435
Сентябрь 2023	0,9581	0,9541	0,9562	0,9603	0,9565	0,9624	0,9577
4 Кв. 2023	**0,9868**	**0,9851**	**0,9846**	**0,9871**	**0,9865**	**0,9870**	**0,9856**
Октябрь 2023	0,9732	0,9699	0,9690	0,9735	0,9720	0,9738	0,9706
Ноябрь 2023	0,9872	0,9854	0,9849	0,9877	0,9875	0,9871	0,9862
Декабрь 2023	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
1 Кв. 2024	**1,0061**	**1,0076**	**1,0063**	**1,0052**	**1,0050**	**1,0065**	**1,0056**
Январь 2024	1,0021	1,0033	1,0021	1,0015	1,0018	1,0026	1,0022
Февраль 2024	1,0049	1,0068	1,0047	1,0042	1,0034	1,0052	1,0048
Март 2024	1,0113	1,0128	1,0121	1,0099	1,0099	1,0118	1,0098
2 Кв. 2024 Прогноз	**1,0189**	**1,0215**	**1,0203**	**1,0165**	**1,0165**	**1,0197**	**1,0163**
Апрель 2024	1,0151	1,0171	1,0162	1,0132	1,0132	1,0157	1,0130
Май 2024	1,0189	1,0215	1,0203	1,0165	1,0165	1,0197	1,0163
Июнь 2024	1,0227	1,0258	1,0244	1,0198	1,0198	1,0237	1,0196

2

Строительно-монтажные работы

Корректировки, используемые для определения стоимости прав на земельный участок в рамках сравнительного подхода

Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений

Информационно-аналитический портал Statrielt: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3866-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-07-2025-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 Снос ветхих зданий, строений и сооружений – на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с **ветхими зданиями, строениями или сооружениями**, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,98	0,93

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки. Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

орректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) на земельный участок

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-35) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 г.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Крупные города									
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1
	Средние города									
9	Владивосток	3...6	7...10	5...7	9...10	6...8	8...12	8...9	9...13	10...14
		4,5	8,5	6,0	8,5	7,0	10,0	8,5	11,0	12,0
10	Омск	3...6	8...9	6...8	9...12	5...7	8...12	7...9	10...13	9...12
		4,5	8,5	7,0	10,5	6,0	10,0	8,0	11,5	10,5
11	Севастополь	5...7	9...9,5	8,5...13	8...12	7...11	8...12	9...14	7...10	10...12,5
		6,0	9,3	10,6	10,0	9,1	10,2	11,5	8,7	11,3
12	Ставрополь	4...6	7...10	6...8	8...12	5...8	8...14	5...8	10...14	10...13
		5,0	8,5	7,0	10,0	6,5	11,0	7,5	12,0	11,5
13	Тамбов	5...7	8...10	5...7	8...12	5...7	8...12	6...9	10...13	12...15
		6,0	9,0	6,0	10,0	6,0	10,0	7,5	11,5	13,5
14	Тверь	4...7	7...9	4...7	9...10	5...8	10...12	6...9	10...14	11...14
		5,5	8,0	5,5	9,5	6,5	11,0	7,5	12,0	12,5
15	Среднее по средним городам	5,3	8,6	7,0	9,8	6,8	10,4	8,4	11,1	11,9
	Небольшие города и населенные пункты									
16	Московская обл.	5...8	7...9	5...8	9,5...10,1	7...10	10...12	8,5...9,5	10...13	11...14
		6,5	8,0	6,9	8,9	8,5	11,0	8,7	11,5	12,5

АФОС Справочник: оценка и экспертиза

Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/on_completion_of_the_transaction_20254)

Корректировка на завершение сделки (торг)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости 2025 г.

Автор - Баранзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекарниной Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 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	0.900	0.980	0.940
Офисная	0.890	0.960	0.925
Производственная	0.870	0.960	0.915
Складская	0.900	0.970	0.935
Земельные участки	0.850	0.980	0.915
Специализированные низколиквидные объекты	0.800	0.920	0.860

Таблица 2

Корректировка на завершение сделки (торг) при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.920	0.980	0.950
Офисная	0.900	0.980	0.940
Производственная	0.880	0.960	0.920
Складская	0.900	0.980	0.940
Земельные участки	0.900	0.960	0.930
Специализированные низколиквидные объекты	0.880	0.930	0.905

Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 355. Значение «Скидки на торг». Данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,4%	6,2%	14,6%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,4%	4,4%	12,4%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	12,6%	7,3%	17,9%
4. Земельные участки под жилую застройку	7,9%	3,7%	12,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,2%	7,1%	17,4%

Таблица 356. Значение «Скидки на торг». Данные по Санкт-Петербургу, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	6,0%	14,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,6%	4,6%	12,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,9%	8,6%	19,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,4%	4,2%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,1%	8,0%	18,3%

Копия верна (КНЗО ЦЕНТР)

Корректировка на местоположение для земельного участка и объекта оценки

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $К_{терр}$ 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:

$$К_{терр} = И_{оо} \div И_{оа}, \text{ где}$$

$К_{терр}$ – 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.

А	Авиамоторная	2.07
	Автозаводская	2.39
	Академическая	2.50
	Александровский сад	3.97
	Алексеевская	2.56
	Алма-Атинская	1.78
	Алтуфьево	1.83
	Аминьевская	2.84
	Андроновка	2.07
	Анжино	1.90
	Арбатская	3.97
	Аэропорт	2.59
	Аэропорт Внуково	1.50
Б	Бабушкинская	1.97
	Багратионовская	2.58
	Балтийская	2.12
	Баррикадная	3.30
	Бауманская	2.65
	Беговая	2.63
	Белокаменная	1.99
	Беломорская	2.07
	Белорусская	2.97
	Беляево	2.14
	Бибирево	1.84
	Библиотека имени Ленина	3.97
	Битцевский парк	1.88
	Борисово	1.78
	Боровицкая	3.97
	Боровское шоссе	1.81
	Ботанический сад	2.20
	Братиславская	1.80
	Бульвар адмирала Ушакова	1.84
	Бульвар Дмитрия Донского	1.85
	Бульвар Рокоссовского	1.99
	Бунинская аллея	1.84
	Бутырская	2.20

В	Варшавская	2.14
	ВДНХ	2.23
	Верхние Котлы	2.28
	Верхние Лихоборы	1.93
	Владыкино	1.94
	Водный стадион	2.18
	Войковская	2.12
	Волгоградский проспект	2.31
	Волжская	1.77
	Волоколамская	1.89
	Воробьевы горы	2.82
	Воронцовская	2.19
	Выставочная	3.28
	Выхино	1.71
Г	Говорово	1.87
	Генерала Тюленева	1.82
Д	Давыдково	2.54
	Деловой центр	3.28
	Динамо	2.56
	Дмитровская	2.20
	Добрынинская	3.27
	Домодедовская	1.84
	Достоевская	3.07
	Дубровка	2.39
Ж	Жулебино	1.62
З	ЗИЛ	2.39
	Зорге	2.48
	Зюзино	2.18
	Зябликово	1.78
И	Измайлово	2.13
	Измайловская	1.86
К	Калужская	2.14
	Кантемировская	1.85
	Каховская	2.14
	Каширская	1.85
	Киевская	2.96

	Китай-город	3.75
	Кленовый бульвар	2.20
	Кожуховская	2.39
	Коломенская	2.19
	Коммунарка	1.84
	Комсомольская	3.09
	Коньково	2.14
	Коптево	2.12
	Косино	1.82
	Котельники	1.82
	Красногвардейская	1.78
	Краснопресненская	3.30
	Красносельская	2.46
	Красные ворота	3.09
	Крестьянская застава	2.31
	Кропоткинская	4.21
	Крылатское	2.35
	Крымская	2.28
	Кузнецкий мост	3.75
	Кузьминки	1.93
	Кунцевская	2.27
	Курская	3.02
	Кутузовская	2.96
Л	Ленинский проспект	2.85
	Лермонтовский проспект	1.62
	Лесопарковая	1.85
	Лефортово	2.07
	Лианозово	1.81
	Лихоборы	1.94
	Локомотив	1.97
	Ломоносовский проспект	2.82
	Лубянка	3.75
	Лужники	3.56
	Лухмановская	1.62
	Люблино	1.77

	Китай-город	3.75
	Кленовый бульвар	2.20
	Кожуховская	2.39
	Коломенская	2.19
	Коммунарка	1.84
	Комсомольская	3.09
	Коньково	2.14
	Коптево	2.12
	Косино	1.82
	Котельники	1.82
	Красногвардейская	1.78
	Краснопресненская	3.30
	Красносельская	2.46
	Красные ворота	3.09
	Крестьянская застава	2.31
	Кропоткинская	4.21
	Крылатское	2.35
	Крымская	2.28
	Кузнецкий мост	3.75
	Кузьминки	1.93
	Кунцевская	2.27
	Курская	3.02
	Кутузовская	2.96
Л	Ленинский проспект	2.85
	Лермонтовский проспект	1.62
	Лесопарковая	1.85
	Лефортово	2.07
	Лианозово	1.81
	Лихоборы	1.94
	Локомотив	1.97
	Ломоносовский проспект	2.82
	Лубянка	3.75
	Лужники	3.56
	Лухмановская	1.62
	Люблино	1.77

М	Марксистская	3.02
	Маршала Рощи	2.52
	Марьино	1.80
	Мамоновская	3.71
	Медведково	1.93
	Менделеевская	2.54
	Минская	2.58
	Митино	1.89
	Мичуринский проспект	2.25
	Мневники	2.48
	Молодежная	2.23
	Москва-Сити (Международная)	3.30
	Мякинино	1.89
Н	Нагатинская	2.28
	Нагатинский Затон	2.20
	Нагорная	2.28
	Народное Ополчение	2.48
	Нахимовский проспект	2.14
	Некрасовка	1.62
	Нижегородская	2.31
	Новаторская	2.88
	Новогиреево	1.73
	Новокосино	1.71
	Новокузнецкая	3.88
	Новопеределкино	1.81
	Новослободская	2.54
	Новохохловская	2.31
	Новоясеневская	1.88
	Новые Черемушки	2.48
О	Озёрная	2.25
	Окружная	1.94
	Окская	1.86
	Октябрьская	3.27
	Октябрьское поле	2.48
	Ольховая	1.64
	Орехово	1.84
	Отрадное	1.85
	Охотный ряд	3.75
П	Павелецкая	3.27
	Панфиловская	2.48
	Парк культуры	4.21
	Парк Победы	2.97
	Партизанская	2.13
	Первомайская	1.86
	Перово	1.86
	Петровский парк	2.56
	Петровско-Разумовская	1.94
	Печатники	1.89
	Пионерская	2.58
	Планерная	1.96
	Площадь Гагарина	2.85
	Площадь Ильича	2.31
	Площадь Революции	3.75
	Полежаевская	2.63
	Поляна	3.88
	Пражская	1.90
	Преображенская площадь	2.17
	Прокшино	1.64
	Пролетарская	2.31
	Проспект Вернадского	2.63
	Проспект Мира	3.07
	Профсоюзная	2.48
	Пыхтино	1.48
	Пушкинская	3.71
	Пятницкое шоссе	1.89
Р	Раменки	2.82
	Рассказовка	1.81
	Речной вокзал	2.07
	Римская	2.56
	Римская	2.31
	Ростокино	2.23
	Румянцево	1.87
	Рязанский проспект	1.86
С	Савеловская	2.52
	Салтыково	1.81
	Свиблово	2.20
	Севастопольская	2.14
	Селигерская	1.93
	Семеновская	2.13
	Серпуховская	3.27
	Славянский бульвар	2.58
	Смоленская	3.97
	Сокол	2.59
	Соколиная Гора	2.07
	Сокольники	2.46
	Солнцево	1.87
	Спартак	2.23
	Спортивная	3.56
	Сретенский бульвар	3.09
	Стахановская	1.86
	Стрешнево	2.12
	Строгино	2.14
	Студенческая	2.97
	Сухаревская	3.07
	Сходненская	1.96
Т	Таганская	3.02
	Тверская	3.71
	Театральная	3.75
	Текстильщики	1.93
	Теплый Стан	1.82
	Терехово	2.44
	Технопарк	2.39
	Тимирязевская	2.20
	Третьяковская	3.88
	Тропарево	2.29
	Трубная	3.07
	Тульская	2.28
	Тургеневская	3.09
	Тушинская	2.23
	Тютчевская	1.82
У	Угрешская	2.39
	Улица 1905 года	3.30
	Улица академика Янгеля	1.90
	Улица Горчакова	1.64
	Улица Дмитриевского	1.61
	Улица Скобелевская	1.64
	Улица Старокачаловская	1.85
	Университет	2.82
	Университет дружбы народов	2.14
Ф	Физтех	1.60
	Филатов луг	1.80
	Филевский парк	2.58
	Фили	2.58
	Фонвизинская	2.20
	Фрунзенская	3.56
Х	Ховрино	2.07
	Хорошево	2.63
	Хорошёвская	2.63
Ц	Царицыно	1.85
	Цветной бульвар	3.07
	ЦСКА	2.63
Ч	Черкизовская	1.97
	Чертановская	2.03
	Чеховская	3.71
	Чистые пруды	3.09
	Чкаловская	3.02
Ш	Шаболовская	2.85
	Шелепиха	2.58
	Шипиловская	1.78
	Шоссе Энтузиастов	2.07
Щ	Щелковская	1.78
	Щукинская	2.23
Э	Электрозаводская	2.13
Ю	Юго-Восточная	1.71
	Юго-Западная	2.29
	Южная	2.03
Я	Ясенево	1.88
	Яхромская	1.86

Корректировка на удаленность от метро для земельного участка и объекта оценки

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок ля рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.

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 2025 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 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.

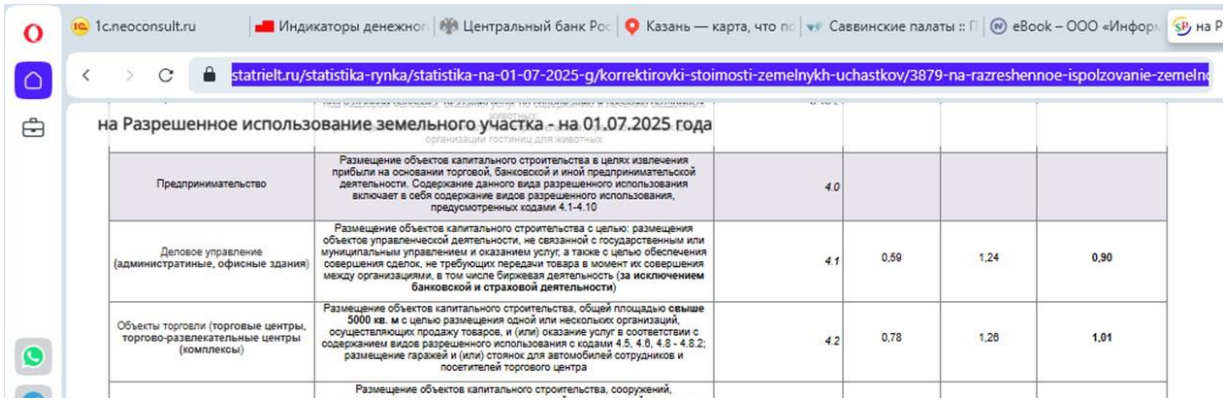
Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

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)

Корректировка на разрешенное использование земельного участка

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3879-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-07-2025-goda



1c.neoconsult.ru | Индикаторы денежног | Центральный банк Рос | Казань — карта, что по | Саввинские палаты :: Г | eBook – ООО «Инфор» | на Р

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3879-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno

на Разрешенное использование земельного участка - на 01.07.2025 года

Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0			
Деловое управление (административные, офисные здания)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (**за исключением банковской и страховой деятельности**)	4.1	0,59	1,24	0,90
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью **свыше 5000 кв. м** с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	0,78	1,26	1,01
	Размещение объектов капитального строительства, сооружений,				

Корректировка на размер общей площади земельного участка

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3869-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 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	0,782	-0,13	K s = (So/Sa) $^{\sim -0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,892	-0,15	K s = (So/Sa) $^{\sim -0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,845	-0,17	K s = (So/Sa) $^{\sim -0,17}$
поселения до 50 тыс. человек	0,922	-0,20	K s = (So/Sa) $^{\sim -0,20}$

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	0,660	-0,24	K s = (So/Sa) $^{\sim -0,24}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,587	-0,31	K s = (So/Sa) $^{\sim -0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

01.07.2025

https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025

cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

Корректировка на отличие размера площадей

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости - 2025 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$K_S = (S_{оо} \div S_{оа})^{K_n}$$, где

$S_{оо}$ - площадь объекта оценки;
$S_{оа}$ - площадь объекта аналога;
K_n - коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки.
Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости приведены в табл. 1.

Таблица 1

Коэффициент торможения для разных видов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	-0.08	-0.11	-0.10
Торговые	-0.06	-0.11	-0.09
Бытовые помещения	-0.08	-0.13	-0.11
Складские	-0.09	-0.13	-0.11
Производственные	-0.09	-0.13	-0.11
Гостиничные	-0.07	-0.12	-0.10
Банковские	-0.07	-0.12	-0.10
Медицинские	-0.09	-0.11	-0.10
Общественного питания	-0.06	-0.11	-0.09
Сферы услуг	-0.08	-0.10	-0.09
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	-0.07	-0.12	-0.10
Автосервис	-0.09	-0.10	-0.10
Паркинг	-0.09	-0.10	-0.10
Категория: Земли сельскохозяйственного назначения	-0.10	-0.20	-0.15
Категория: Земли населенных пунктов	-0.09	-0.16	-0.13
Категория: Земли промышленности	-0.10	-0.19	-0.14
Категория: Земли особо охраняемых территорий и объектов	-0.10	-0.24	-0.17
Категория: Земли лесного фонда	-0.10	-0.24	-0.17
Категория: Земли водного фонда	-0.10	-0.24	-0.17

Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации для земельного участка

Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ.

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0…10%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0…8%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	13…18%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0…5%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0…-30%	Москва, С-П.
Земли малых населенных пунктов					

Корректировка на наличие коммуникаций для земельного участка

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-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 Коммуникации земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,28	1,15

Примечания:
1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2.Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3.В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4.При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5.Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
Пояснение:
В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировок Ассоциация «Статриелт» считает, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям равна затратам на подключение (плате за подключение).
Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (и/или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличения мощности), то введение корректировки оправдано.

01.07.2025

Корректировки, используемые для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Корректировка на права на земельный участок в едином объекте недвижимости

Сборник рыночных корректировок (СРК-2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г.

1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Использование: Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на землю в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,092
1.2.		Торговое	5-10	1,110
1.3.		Офисное	до 3	1,116
1.4.		Офисное	5…8	1,105
1.5.		Офисное	10…14	1,007
1.6.		Производственно-складское	8…12	1,062
1.7.		Производственно-складское	12…18	1,045
2	Екатеринбург			

Корректировка на торг для объекта оценки

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.)

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 508. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,7%	3,4% 11,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,1% 12,9%
3. Объекты свободного назначения	9,3%	5,2% 13,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	5,7% 16,3%
Арендные ставки объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	3,3% 11,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,6%	3,2% 12,0%
3. Объекты свободного назначения	8,4%	4,0% 12,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,3%	4,3% 14,4%

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-35) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 г.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Крупные города									
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1
	Средние города									

АФОС Справочник: оценка и экспертиза

Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)

Корректировка на завершение сделки (торг)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости 2025 г.

Автор - Баранзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаримой Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 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	0.900	0.980	0.940
Офисная	0.890	0.960	0.925
Производственная	0.870	0.960	0.915
Складская	0.900	0.970	0.935
Земельные участки	0.850	0.980	0.915
Специализированные низколиквидные объекты	0.800	0.920	0.860

Таблица 2

Корректировка на завершение сделки (торг) при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.920	0.980	0.950
Офисная	0.900	0.980	0.940
Производственная	0.880	0.960	0.920
Складская	0.900	0.980	0.940
Земельные участки	0.900	0.960	0.930
Специализированные низколиквидные объекты	0.880	0.930	0.905

"Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимоссти ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.) https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov"

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,86	7,03	14,11
Офисные объекты класса «В»	10,64	7,05	13,25
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,86	9,45	17,87
Офисные особняки	11,86	6,92	17,20

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,68	7,22	15,95
Офисные объекты класса «В»	11,25	7,68	16,75
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	8,88	19,69
Офисные особняки	12,71	7,31	17,10

Корректировка на линию домов

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3860-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,63	0,82	0,73
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,90
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	1,02	0,96

Корректировка на тип помещения для объекта оценки

Справочник Оценщика недвижимости-2025 г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 276. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,85	0,97
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,98

Корректировка на площадь для объекта оценки

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3861-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2025-goda

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 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	- 0,17	0,721
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,686

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.

СтатРиелт
01.07.2025

Корректировка на распределение помещений на этажах (уровнях) для объекта оценки

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3855-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-07-2025-goda

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,80	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,98	0,90
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,00	0,95
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	0,89
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,97
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,97	1,08	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,98
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,94	0,89
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,01	0,95
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,98	0,93
	Б. При аренде объектов:			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,82	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,99	0,95
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,89
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,92	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,03	0,98

Корректировка на класс объекта оценки

https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арендуемая площадь, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	66 036		7,3%		39 945		2,8%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	47 000	50 154	2,3%	2,4%	27 480	31 045	4,2%	3,8%
	СК Запад	577	55 000		1,2%		26 333		0,2%	
	СК Север	673	70 000		2,3%		32 592		11,3%	
	СК Восток	410	46 437		4.8%		32 857		1,6%	
Третье транспортное кольцо	ТТК Юг	1 295	42 865	46 680	2,9%	3,3%	25 478	30 103	1,0%	2,1%
	ТТК Запад	846					36 907		1,9%	
	ТТК Север	1 191	48 710		3,5%		30 703		5,1%	
	ТТК Восток	1 159					24 830		1,4%	
	ММДЦ "Москва-Сити"	1 541	70 229		1,0%		47 650		1,0%	

https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost

Динамика ставок аренды за 6 месяцев по локациям, тыс. руб./кв. м/год

Средняя ставка аренды в классе Prime внутри ТТК выросла на 49% из-за сокращения предложения Shell&Core (блоки в AFI2B ушли с рынка), однако ставки на офисы в экспозиции остались без изменений.

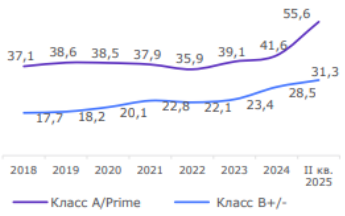
В классе А внутри ТТК арендные ставки выросли на 30% на фоне сокращения доступных площадей в нижнем ценовом диапазоне. Текущая минимальная ставка аренды теперь составляет 33 тыс. руб./кв. м/год.

Средние ставки аренды внутри ТТК

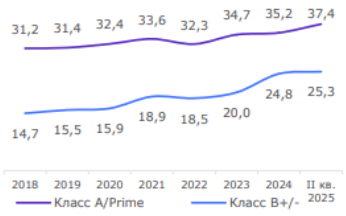
Prime	69 169	▲49%
A	52 209	▲30%

Внутри МКАД фактором роста стал выход на рынок блоков от частных инвесторов со средней ставкой 55 тыс. руб./кв. м/год (на 82% выше среднерыночной ставки внутри МКАД) – объем такого предложения увеличился в 3 раза за квартал.

Внутри ТТК



Внутри МКАД

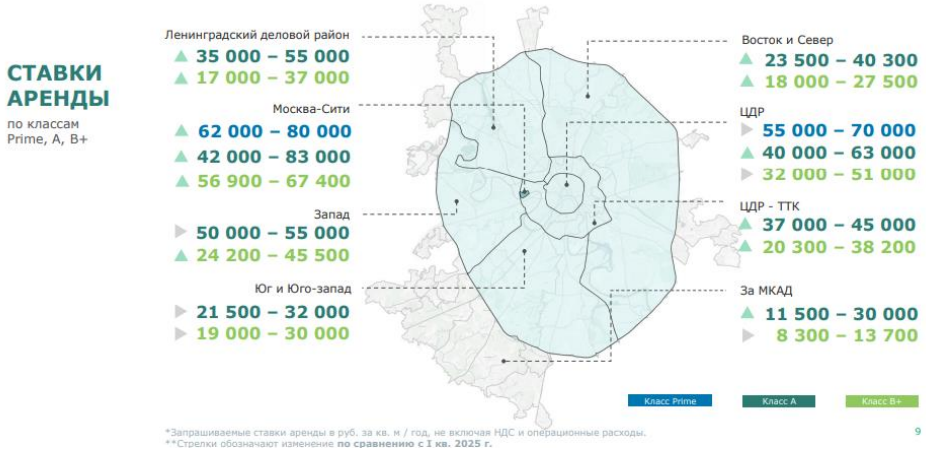


https://ilm.ru/analytics

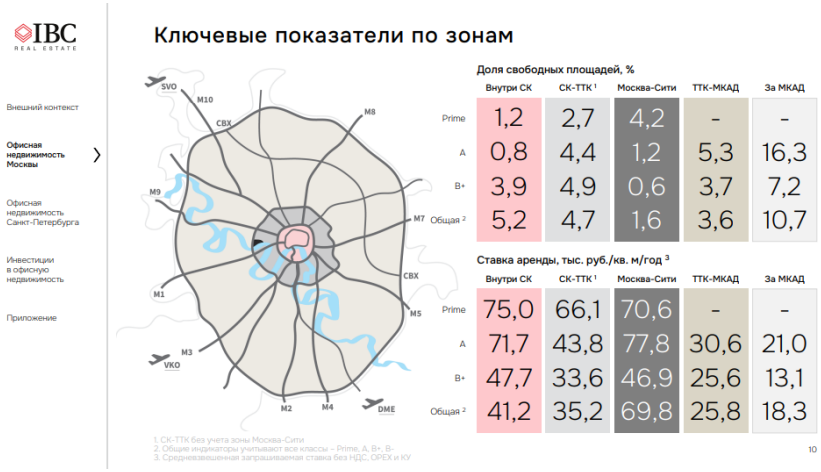
СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА РЫНКЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА КОНЕЦ 1 КВ. 2025 Г., ₽ ЗА М² В ГОД

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
1 ЦАО	44 400 ₽	38 500 ₽	29 600 ₽
2 Москва-Сити	59 100 ₽	35 400 ₽	-*
3 СВАО до ЧТК	30 500 ₽	31 900 ₽	22 400 ₽
4 СВАО после ЧТК	-*	15 700 ₽	14 600 ₽
5 ВАО до ЧТК	24 400 ₽	18 500 ₽	18 300 ₽
6 ВАО после ЧТК	-*	-*	15 900 ₽
7 ЮВАО до ЧТК	-*	23 100 ₽	15 400 ₽
8 ЮВАО после ЧТК	-*	23 700 ₽	8 200 ₽
9 ЮАО до ЧТК	36 000 ₽	27 700 ₽	25 000 ₽
10 ЮАО после ЧТК	-*	21 400 ₽	15 300 ₽
11 ЮЗАО до ЧТК	28 500 ₽	18 300 ₽	17 000 ₽
12 ЮЗАО после ЧТК	28 700 ₽	27 000 ₽	13 200 ₽
13 ЗАО до ЧТК	-*	39 000 ₽	26 700 ₽
14 ЗАО после ЧТК	23 300 ₽	26 200 ₽	25 600 ₽
15 СЗАО до ЧТК	-*	39 500 ₽	29 000 ₽
16 СЗАО после ЧТК	12 000 ₽	13 600 ₽	15 200 ₽
17 САО до ЧТК	37 100 ₽	32 300 ₽	22 400 ₽
18 САО после ЧТК	18 100 ₽	26 900 ₽	20 500 ₽

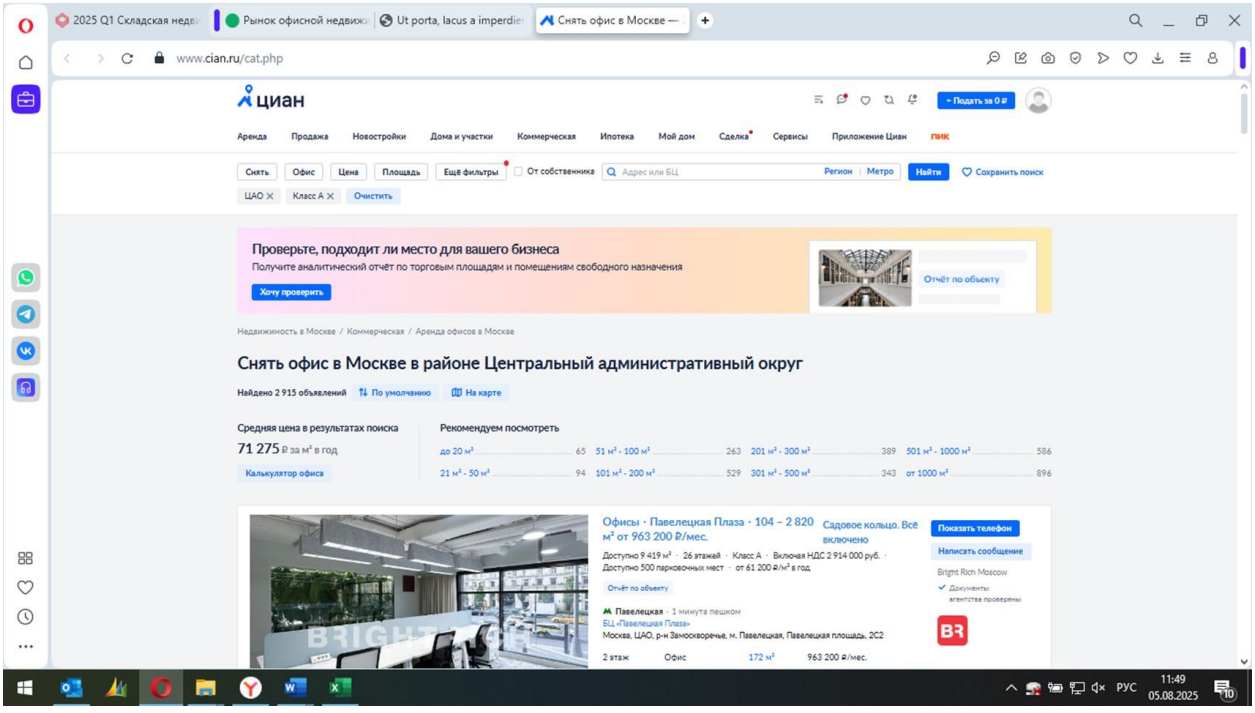
https://core-xp.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-ii-kv-2025



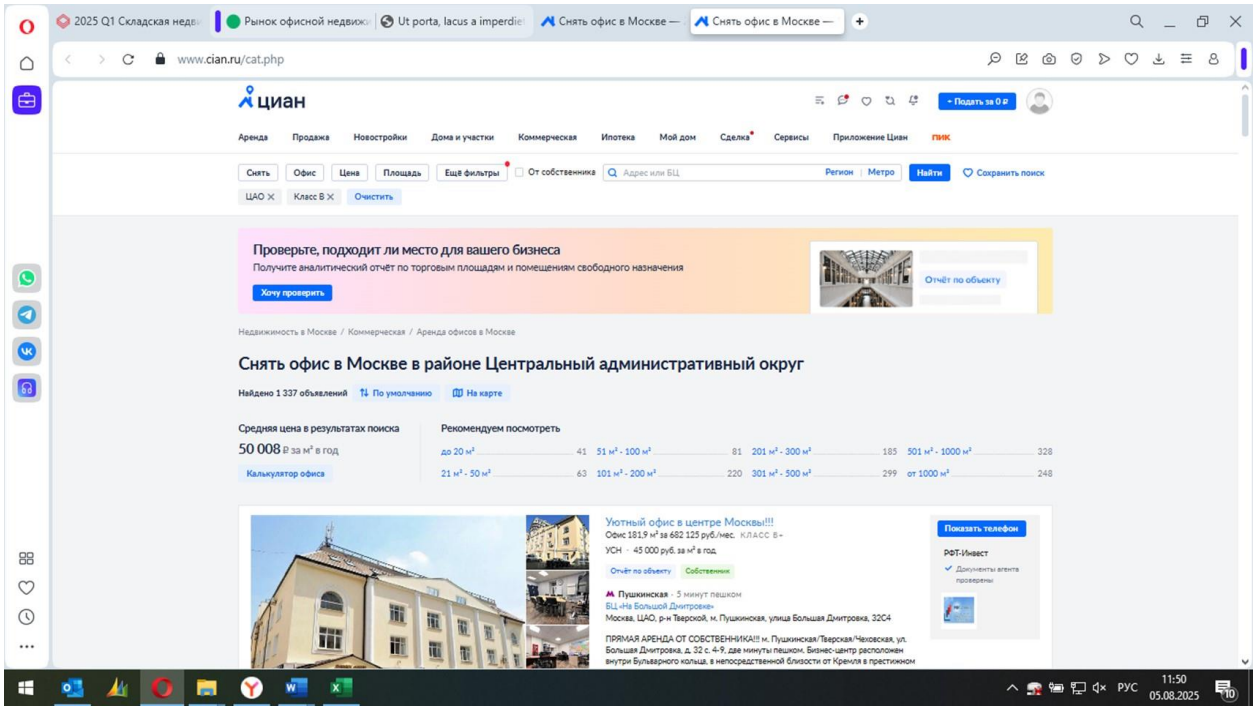
https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-ofisnaya-nedvizhimost



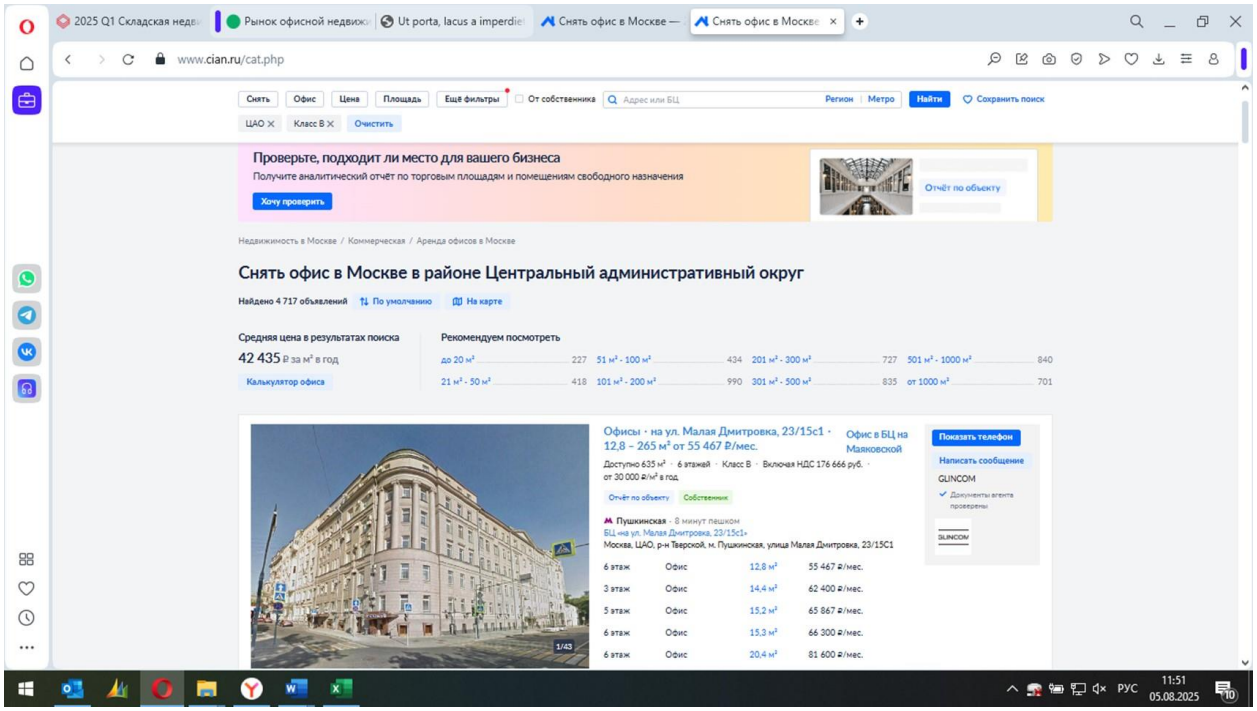
https://www.cian.ru/cat.php?building_class_type%5B0%5D=1&deal_type=rent&district%5B0%5D=4&engine_version=2&m2=1&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&region=1



https://www.cian.ru/cat.php?building_class_type%5B0%5D=4&deal_type=rent&district%5B0%5D=4&engine_version=2&m2=1&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1



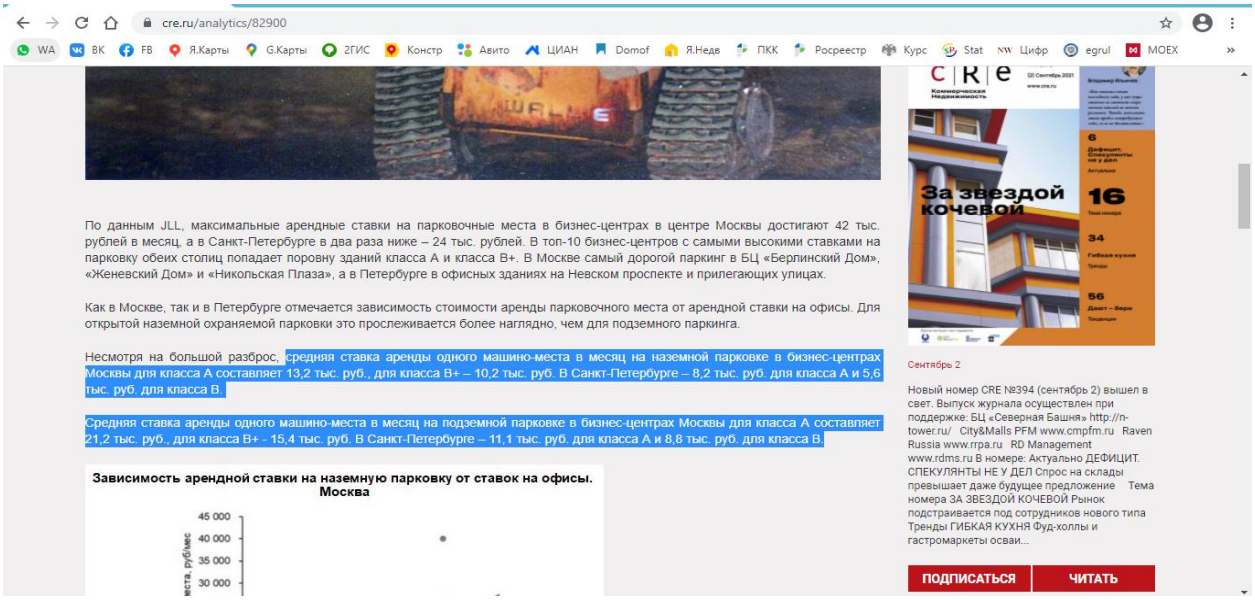
https://www.cian.ru/cat.php?building_class_type%5B0%5D=3&building_class_type%5B1%5D=4&building_class_type%5B2%5D=8&deal_type=rent&district%5B0%5D=4&engine_version=2&m2=1&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1



Корректировка на тип парковки объекта оценки

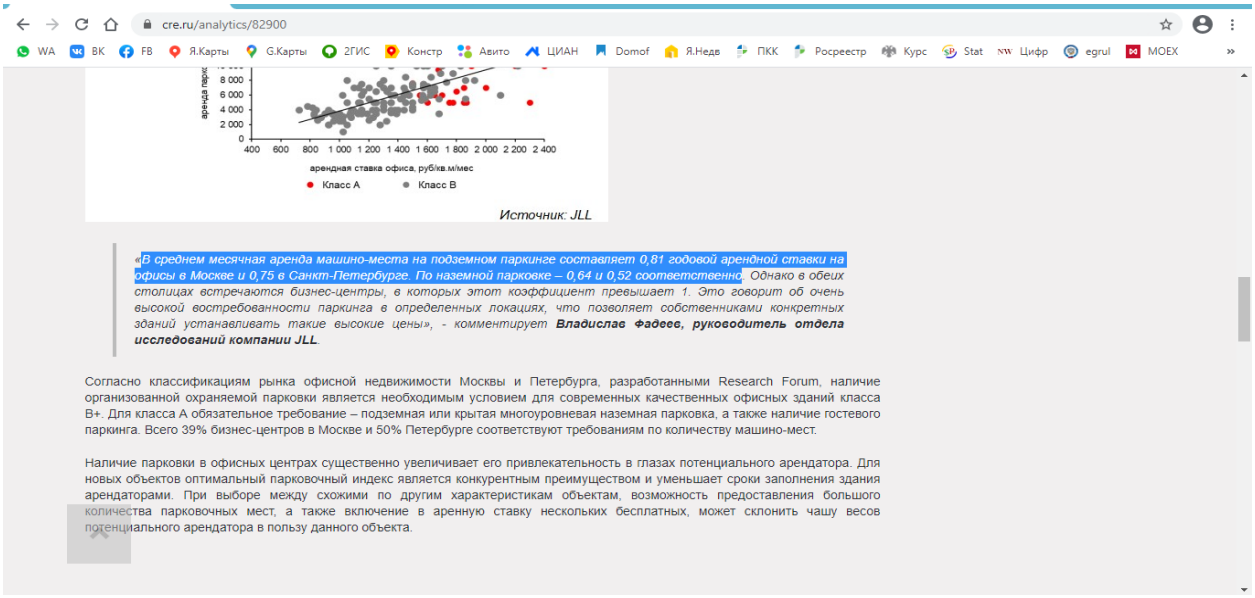
Средняя ставка аренды одного м/м на парковках в бизнес-центрах

Данные открытых источников: https://cre.ru/analytics/82900



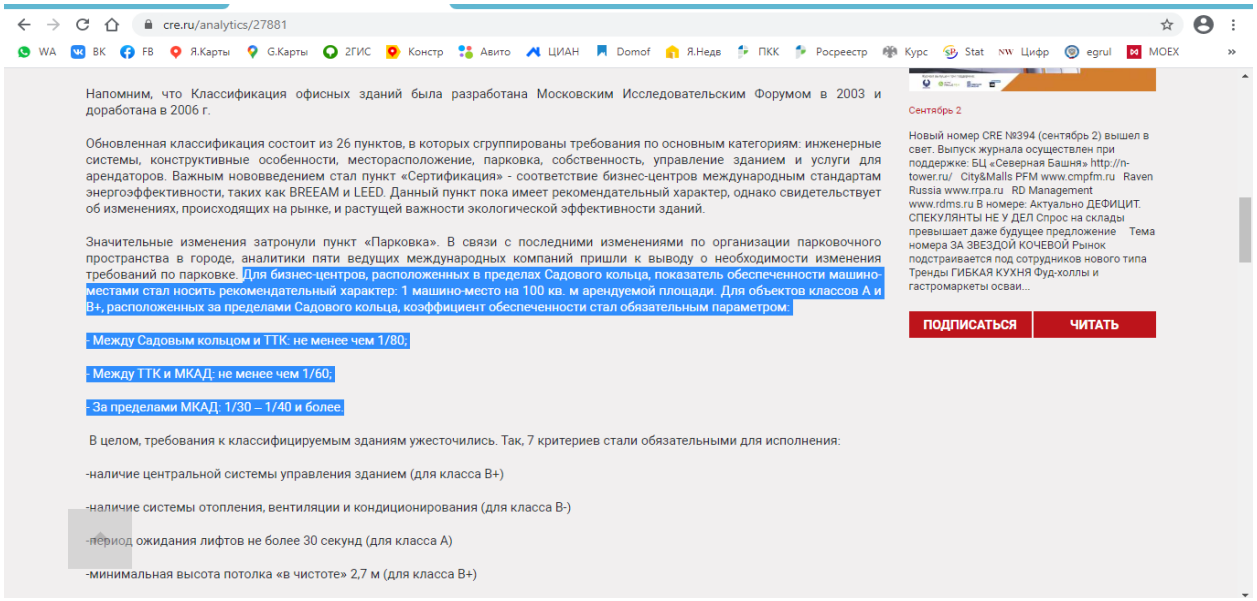
Соотношение месячной арендной ставки за 1 м/м в паркинге и годовой арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений

Данные открытых источников: https://cre.ru/analytics/82900



Требуемая обеспеченность машино-местами на арендуемую площадь для бизнес-центров класса А и В+ г. Москва

Данные открытых источников: https://cre.ru/analytics/27881



cre.ru/analytics/27881

Напомним, что Классификация офисных зданий была разработана Московским Исследовательским Форумом в 2003 и доработана в 2006 г.

Обновленная классификация состоит из 26 пунктов, в которых сгруппированы требования по основным категориям: инженерные системы, конструктивные особенности, месторасположение, парковка, собственность, управление зданием и услуги для арендаторов. Важным нововведением стал пункт «Сертификация» - соответствие бизнес-центров международным стандартам энергоэффективности, таких как BREEAM и LEED. Данный пункт пока имеет рекомендательный характер, однако свидетельствует об изменениях, происходящих на рынке, и растущей важности экологической эффективности зданий.

Значительные изменения затронули пункт «Парковка». В связи с последними изменениями по организации парковочного пространства в городе, аналитики пяти ведущих международных компаний пришли к выводу о необходимости изменения требований по парковке. Для бизнес-центров, расположенных в пределах Садового кольца, показатель обеспеченности машино-местами стал носить рекомендательный характер: 1 машино-место на 100 кв. м арендуемой площади. Для объектов классов А и В+, расположенных за пределами Садового кольца, коэффициент обеспеченности стал обязательным параметром:

- Между Садовым кольцом и ТТК: не менее чем 1/80;

- Между ТТК и МКАД: не менее чем 1/60;

- За пределами МКАД: 1/30 – 1/40 и более.

В целом, требования к классифицируемым зданиям ужесточились. Так, 7 критериев стали обязательными для исполнения:

-наличие центральной системы управления зданием (для класса В+)

-наличие системы отопления, вентиляции и кондиционирования (для класса В-)

-период ожидания лифтов не более 30 секунд (для класса А)

-минимальная высота потолка «в чистоте» 2,7 м (для класса В+)

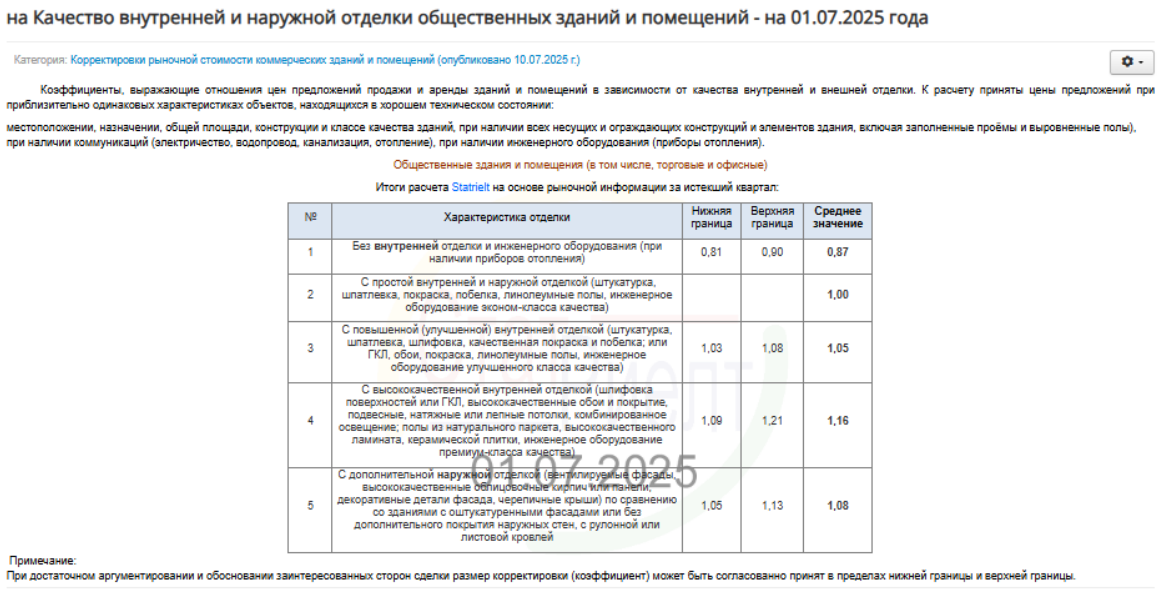
Сентябрь 2

Новый номер CRE №394 (сентябрь 2) вышел в свет. Выпуск журнала осуществлен при поддержке: БЦ «Северная Башня» http://n-tower.ru/ City&Malls PFM www.cmpfm.ru Raven Russia www.rrpa.ru RD Management www.rdms.ru В номере: Актуально ДЕФИЦИТ. СПЕКУЛЯНТЫ НЕ У ДЕЛ Спрос на склады превышает даже будущее предложение Тема номера ЗА ЗВЕЗДОЙ КОЧЕВОЙ Рынок подстраивается под сотрудников нового типа Тренды ГИБКАЯ КУХНЯ Фуд-холлы и гастромаркеты освои...

ПОДПИСАТЬСЯ ЧИТАТЬ

Корректировка на состояние отделки

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3847-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda



на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,90	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,13	1,08

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Корректировки, используемые для определения арендной ставки нежилых помещений и арендной ставки машино-мест в рамках доходного подхода

Корректировка на торг для определения арендной ставки машино-мест

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3826-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2025

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2025

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	**0,93**	0,94	0,93	0,91
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,95	**0,92**	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	**0,90**	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	**0,95**	0,95	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	**0,94**	0,95	0,94	0,93

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

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.

01.07.2025

Корректировка на функциональное назначение для определения арендной ставки нежилых помещений

Справочник оценщика недвижимости-2025. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

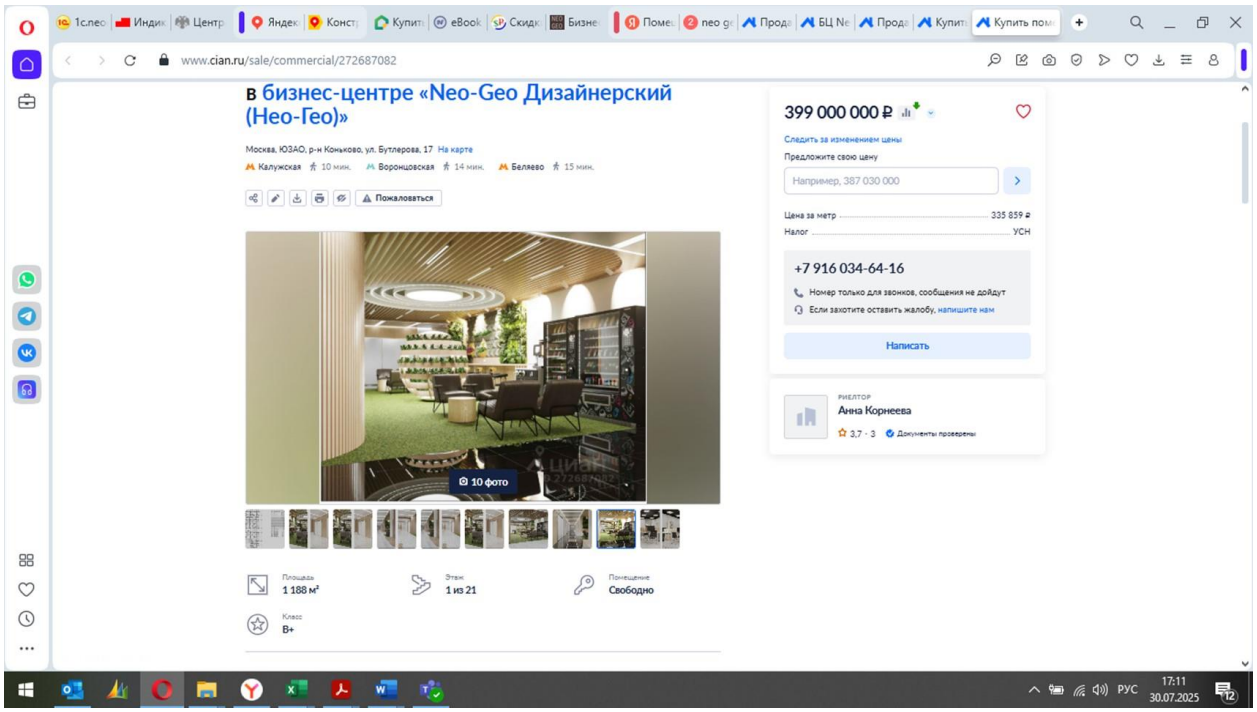
Таблица 320. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,54	1,75	3,33
Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,44	1,60	3,27
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,83	0,75	0,91
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,62	0,45	0,80

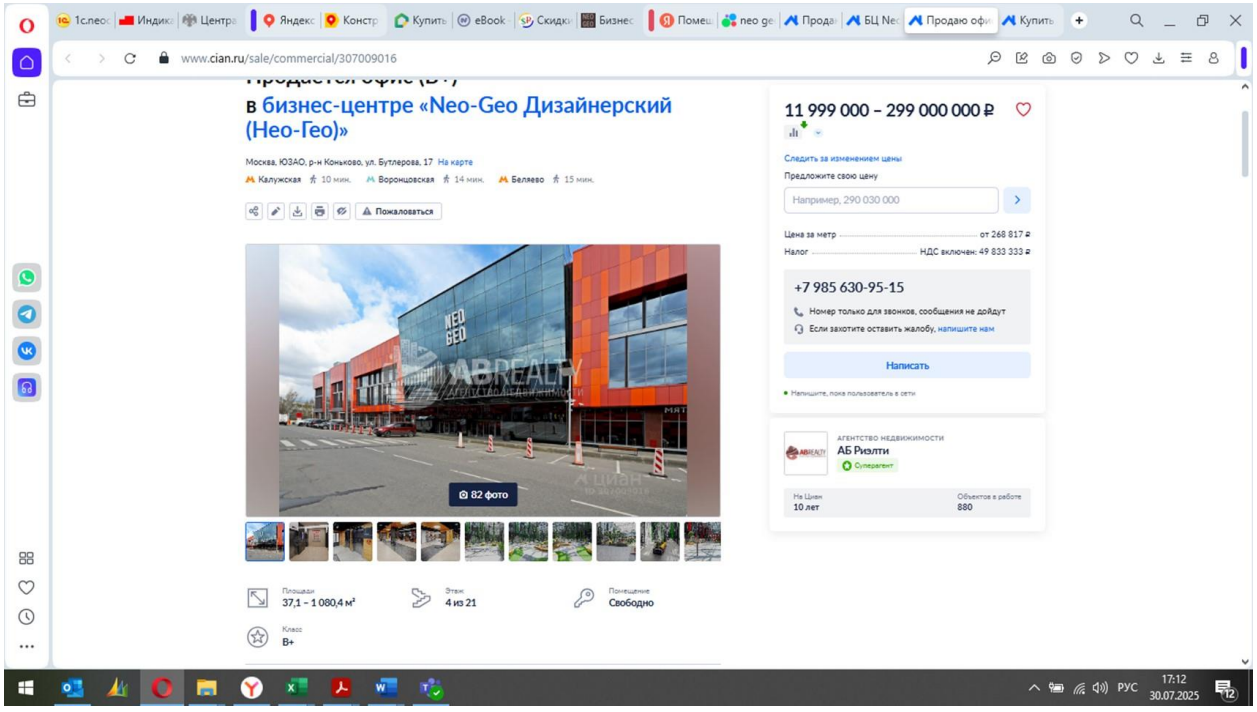
ООО «НЭО ЦЕНТР»

Корректировка на функциональное назначение для определения арендной ставки нежилых помещений (группа аналогов 1)

https://www.cian.ru/sale/commercial/272687082

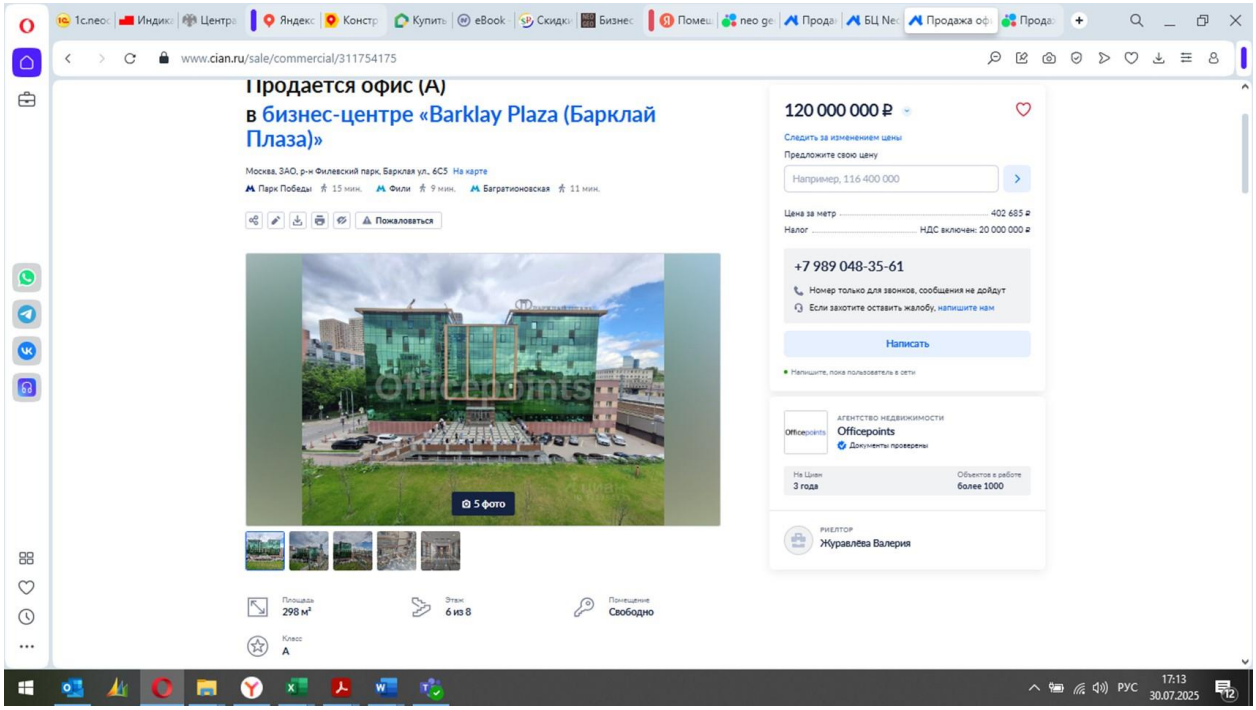


https://www.cian.ru/sale/commercial/307009016

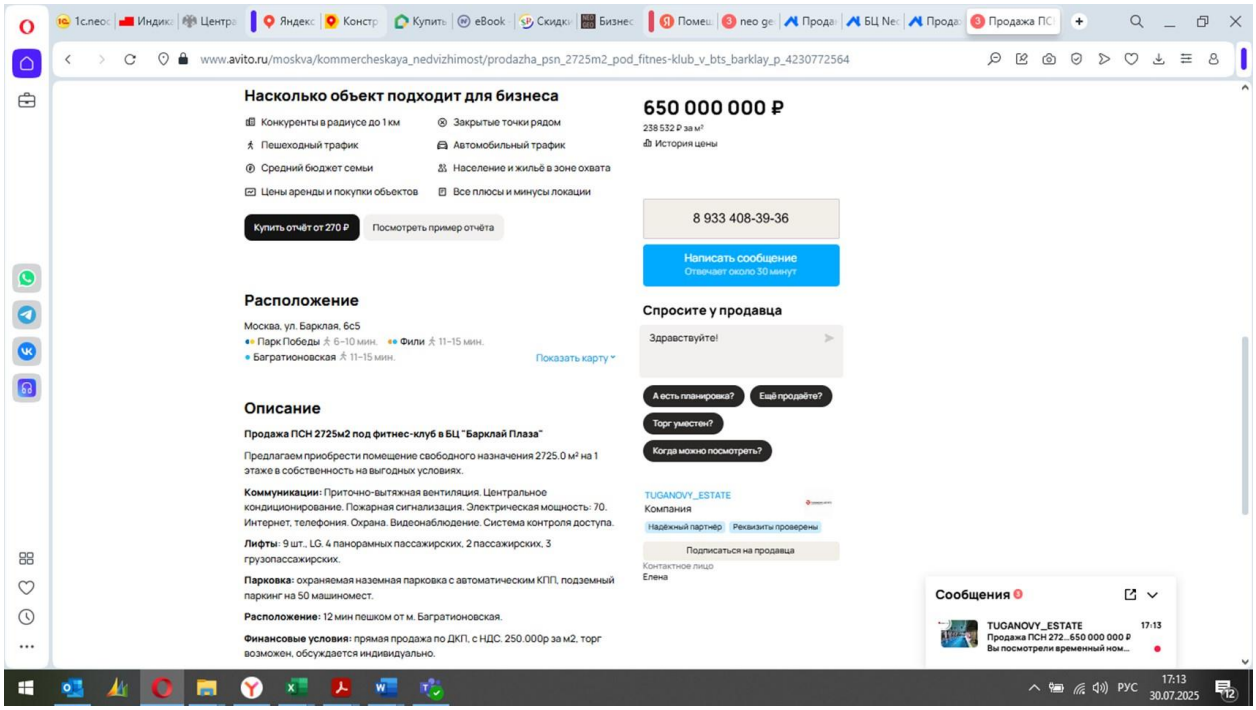


Корректировка на функциональное назначение для определения арендной ставки нежилых помещений (группа аналогов 2)

https://www.cian.ru/sale/commercial/311754175/



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_2725m2_pod_fitnes-klub_v_bts_barklay_p_4230772564



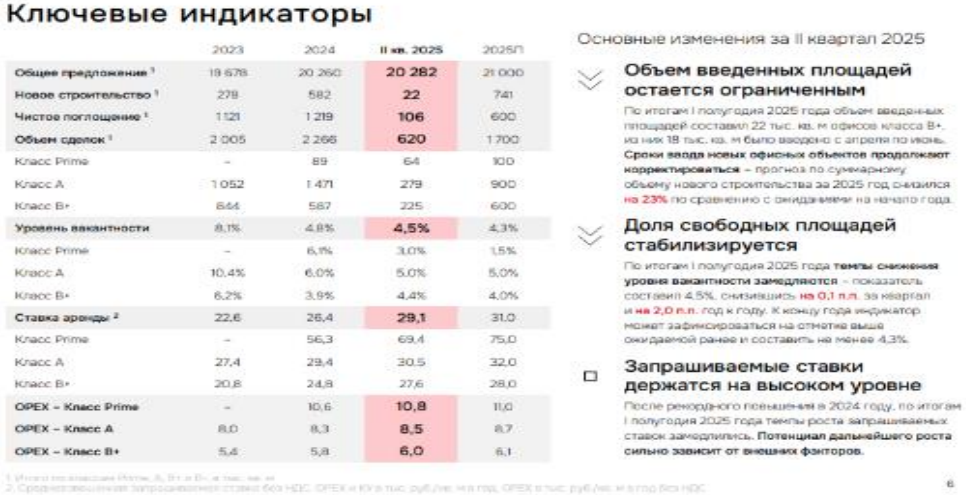
Операционные и эксплуатационные расходы

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 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
1	2	3	4	5	6	7
1	Москва	Торговые помещения	Операционные расходы	14 079	9 701	8 764
			Эксплуатационные расходы	11 478	5 275	7 052
2	Москва	Офисные помещения	Операционные расходы	13 032	8 064	6 885
			Эксплуатационные расходы	10 080	4 752	5 105
3	Москва	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	5 066	3 861	3 505
			Эксплуатационные расходы	4 357	2 177	2 707
4	Санкт-Петербург	Торговые помещения	Операционные расходы	12 614	10 063	7 965
5	Санкт-Петербург	Офисные помещения	Операционные расходы	10 363	8 600	5 485
6	Санкт-Петербург	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	4 011	3 571	2 625
			Эксплуатационные расходы	1 788	2 682	1 788
7	Московская обл.	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	3 675	3 060	2 362

https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-ofisnaya-nedvizhimost



Ключевые индикаторы

	2023	2024	II кв. 2025	2025П
Общее предложение [1]	19 678	20 260	20 282	21 000
Новое строительство [1]	278	582	22	741
Чистое поглощение [1]	1 121	1 219	106	600
Объем сделок [1]	2 005	2 266	620	1 700
Класс Prime	–	89	64	100
Класс A	1 052	1 471	279	900
Класс B+	844	587	225	600
Уровень вакантности	8,1%	4,8%	4,5%	4,3%
Класс Prime	–	6,1%	3,0%	1,5%
Класс A	10,4%	6,0%	5,0%	5,0%
Класс B+	6,2%	3,9%	4,4%	4,0%
Ставка аренды [2]	22,6	26,4	29,1	31,0
Класс Prime	–	56,3	69,4	75,0
Класс A	27,4	29,4	30,5	32,0
Класс B+	20,8	24,8	27,6	28,0
OPEX – Класс Prime	–	10,6	10,8	11,0
OPEX – Класс A	8,0	8,3	8,5	8,7
OPEX – Класс B+	5,4	5,8	6,0	6,1

Основные изменения за II квартал 2025

Объем введенных площадей остается ограниченным

По итогам I полугодия 2025 года объем введенных площадей составил 22 тыс. кв. м офисов класса B+, из них 18 тыс. кв. м было введено с апреля по июнь. **Сроки ввода новых офисных объектов продолжают корректироваться** – прогноз по суммарному объему нового строительства за 2025 год снизился **на 23%** по сравнению с ожиданиями на начало года.

Доля свободных площадей стабилизируется

По итогам I полугодия 2025 года **темпы снижения уровня вакантности замедляются** – показатель составил 4,5%, снизившись **на 0,1 п.п.** за квартал и **на 2,0 п.п.** год к году. К концу года индикатор может зафиксироваться на отметке выше ожидаемой ранее и составить не менее 4,3%.

Запрашиваемые ставки держатся на высоком уровне

После рекордного повышения в 2024 году, по итогам I полугодия 2025 года темпы роста запрашиваемых ставок замедлились. **Потенциал дальнейшего роста сильно зависит от внешних факторов.**

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.

Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

Базовые страховые тарифы[1] по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32[2]
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

[1] *Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.*
[2] *Включая отделку.*

RWAY по данным компаний

№238 · ЯНВАРЬ · 2015 103 БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Коммерческая недвижимос

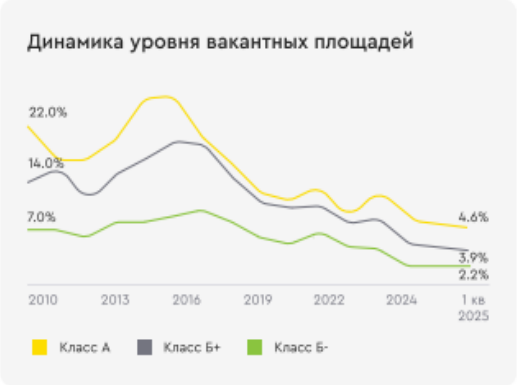
Корректировки, используемые для определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Определение величины недозагрузки офисных помещений (в момент открытия)

https://ilm.ru/analytics

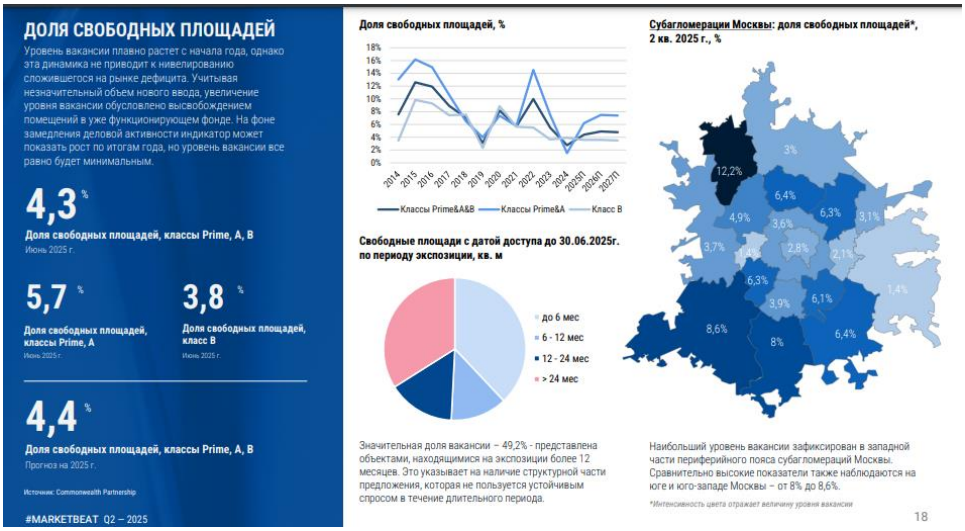
Ввиду повышенного спроса, вакантность продолжает стремительно снижаться, и усиливается дефицит свободных качественных офисных помещений, особенно, площадью более 2 тыс. м², которые наиболее востребованы среди корпораций. В большей степени, это отразилось на главных деловых локациях. В ЦАО и ММДЦ «Москва-Сити» доля свободных площадей крайне снизилась и на конец марта составила 1,8% и 1,2% соответственно.

Несмотря на рост будущих темпов прироста, новые площади не смогут насытить рынок, и дефицит сохранится. Вследствие сокращения объектов спекулятивного строительства и реализации офисов в подходе продаж, площади вымываются еще до окончания стройки. **Доля свободных помещений в объектах, анонсированных к вводу в 2025 г., составляет всего 37%.**



Определение величины недозагрузки офисных помещений

https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/



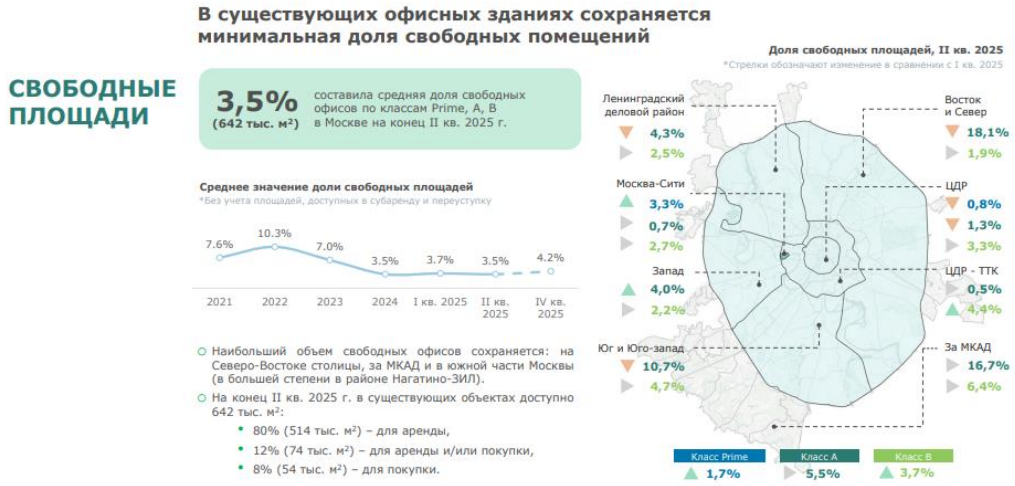
https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost

Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2023	2024	П1 2025	П2025	П2026
Общий объем предложения***, млн кв. м	20	20,6	20,6	21,1	22,0
Класс А + Prime	5,4	6,1	6,1	6,6	7,5
Класс В+/-	14,6	14,5	14,5	14,5	14,6
Объем ввода, тыс. кв. м	279,6	567	22	557	985
Класс А + Prime	240,7	508,9	-	535	885
Класс В+/-	38,9	58	22	22	100
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 688	1 981	779	1 450	1 600
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	679	757	53	431	842
Доля вакантных площадей, %	6,6	5,5	5,4	5,4	5,3
Класс А + Prime	11	4,5	6,1	6,3	6,1
Класс В+/-	5	5,9	5,1	5,0	4,9
Средневзвешенная ставка аренды**, руб./кв. м/год	25 946	28 849	30 279	31 300	32 400
Класс А + Prime	34 736	35 210	37 434	39 000	41 100
Класс В+/-	20 002	24 751	25 304	26 600	28 200

**Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода, в введенных в эксплуатацию объектах внутри МКАД.
***Общий объем предложения может меняться в связи с реклассификацией офисного стока, проводимой MRF.

https://core-xp.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-ii-kv-2025



https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-ofisnaya-nedvizhimost

	2023	2024	I кв. 2025	2025П
Общее предложение [1]	19 834	20 401	**20 406**	21 264
Новое строительство [1]	277	567	**4**	863
Чистое поглощение [1]	1 120	1 205	**62**	900
Объем сделок [1]	2 005	2 283	**319**	1 700
Класс Prime	–	89	50	100
Класс A	1 052	1 488	163	900
Класс B+	844	587	85	600
Уровень вакантности	8,1%	4,8%	**4,6%**	4,0%
Класс Prime	–	6,1%	0,7%	1,5%
Класс A	10,4%	6,0%	6,1%	5,5%
Класс B+	6,2%	3,9%	4,4%	3,2%

https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2026

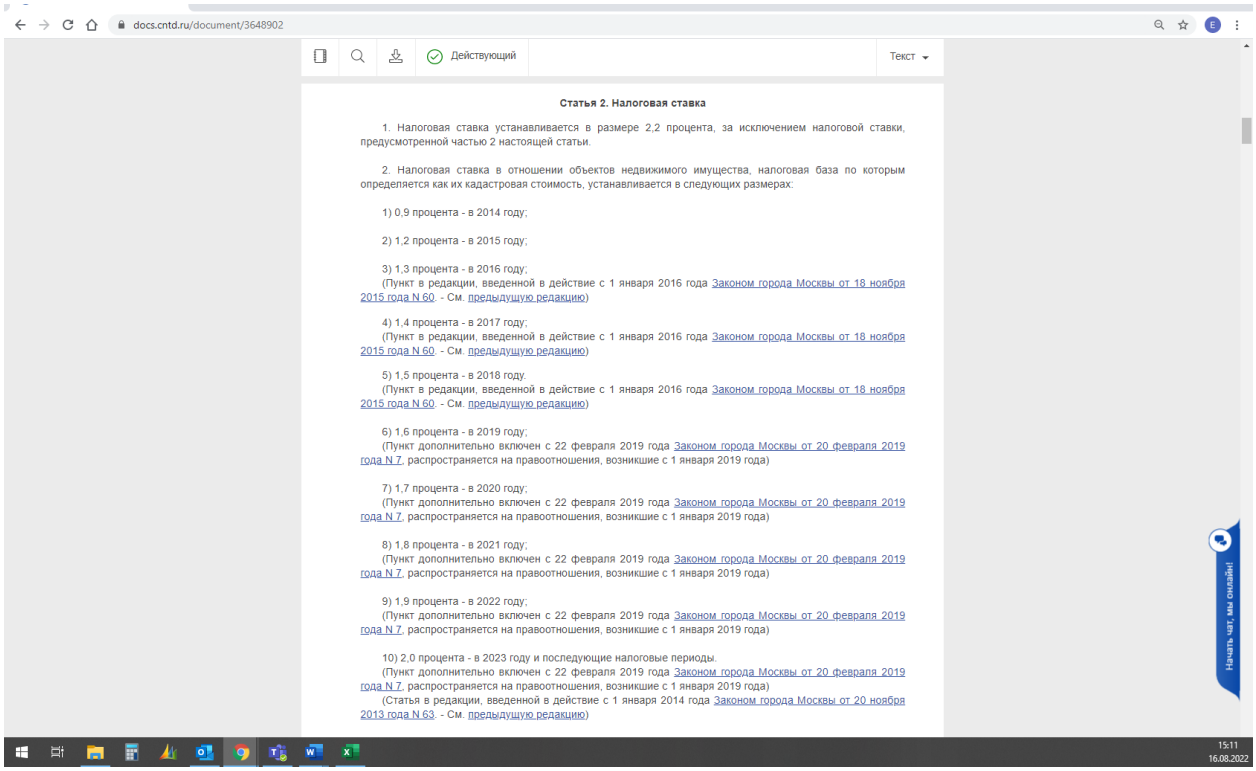
Основные показатели. Динамика*

		2024	I пол. 2025
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		18 775	18 797
в том числе:	Класс A	6 062	6 062
	Класс B	12 713	12 735
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²		569,2	22,1
в том числе:	Класс A	511,3	0
	Класс B	57,9	22,1
Доля свободных площадей, %	Класс A	7,2	6,9
	Класс B	5,2	5,0
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс A***	27 400	31 272
	Класс B	21 095	22 766
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб./м²/год**	Класс A	35 126	39 423
	Класс B	20 284	24 693
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год****	Класс A***	8 100	8 700
	Класс B	5 600	6 000

* По сравнению с IV кв. 2024 г. Показатели класса А включают в себя объекты класса А и Prime
** Без учета операционных расходов и НДС (20%).
*** В классе А выделяют категорию объектов класса Prime, которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, «Москва-Сити»). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 71 707 руб./м²/год.

Ставка налога на имущество от кадастровой стоимости (г. Москва)

Данные открытых источников: https://docs.cntd.ru/document/3648902



docs.cntd.ru/document/3648902

Действующий | Текст

Статья 2. Налоговая ставка

1. Налоговая ставка устанавливается в размере 2,2 процента, за исключением налоговой ставки, предусмотренной частью 2 настоящей статьи.

2. Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, устанавливается в следующих размерах:

1) 0,9 процента - в 2014 году;

2) 1,2 процента - в 2015 году;

3) 1,3 процента - в 2016 году;
(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2016 года Законом города Москвы от 18 ноября 2015 года N 60. - См. предыдущую редакцию)

4) 1,4 процента - в 2017 году;
(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2016 года Законом города Москвы от 18 ноября 2015 года N 60. - См. предыдущую редакцию)

5) 1,5 процента - в 2018 году.
(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2016 года Законом города Москвы от 18 ноября 2015 года N 60. - См. предыдущую редакцию)

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)

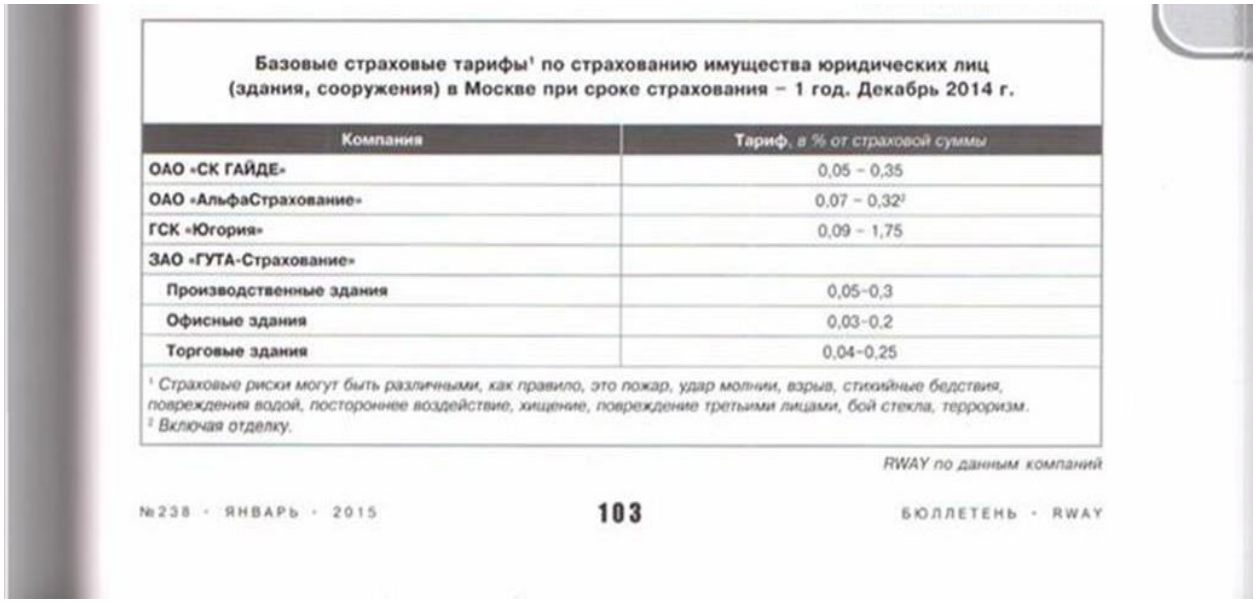
10) 2,0 процента - в 2023 году и последующие налоговые периоды.
(Пункт дополнительно включен с 22 февраля 2019 года Законом города Москвы от 20 февраля 2019 года N 7, распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2019 года)
(Статья в редакции, введенной в действие с 1 января 2014 года Законом города Москвы от 20 ноября 2013 года N 63. - См. предыдущую редакцию)

Начать чат, мы онлайн!

15:11
16.08.2022

Базовые тарифы по страхованию имущества юр. лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г., стр.103



Базовые страховые тарифы[1] по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32[2]
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

[1] *Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.*
[2] *Включая отделку.*

RWAY по данным компаний

№238 · ЯНВАРЬ · 2015 **103** БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Себестоимость строительства

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2025 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 05 марта 2025 г. (https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/420966)

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2025, тыс. руб.

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Таблица 02-01-001 Административные здания

Измеритель: 1 м^2 общей площади

Административные здания общей площадью:

02-01-001-01	300 м^2	167,52
02-01-001-02	1 800 м^2	109,66
02-01-001-03	4 500 м^2	102,27
02-01-001-04	13 500 м^2	96,24

26. При строительстве объектов в стесненных условиях застроенной части городов к Показателям НЦС рекомендуется применять коэффициент 1,06.

27. Коэффициенты $К_{пер.}$ и $К_{пер/зон}$, приведенные в Таблицах 1 и 2, предусматриваются в целях перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации.

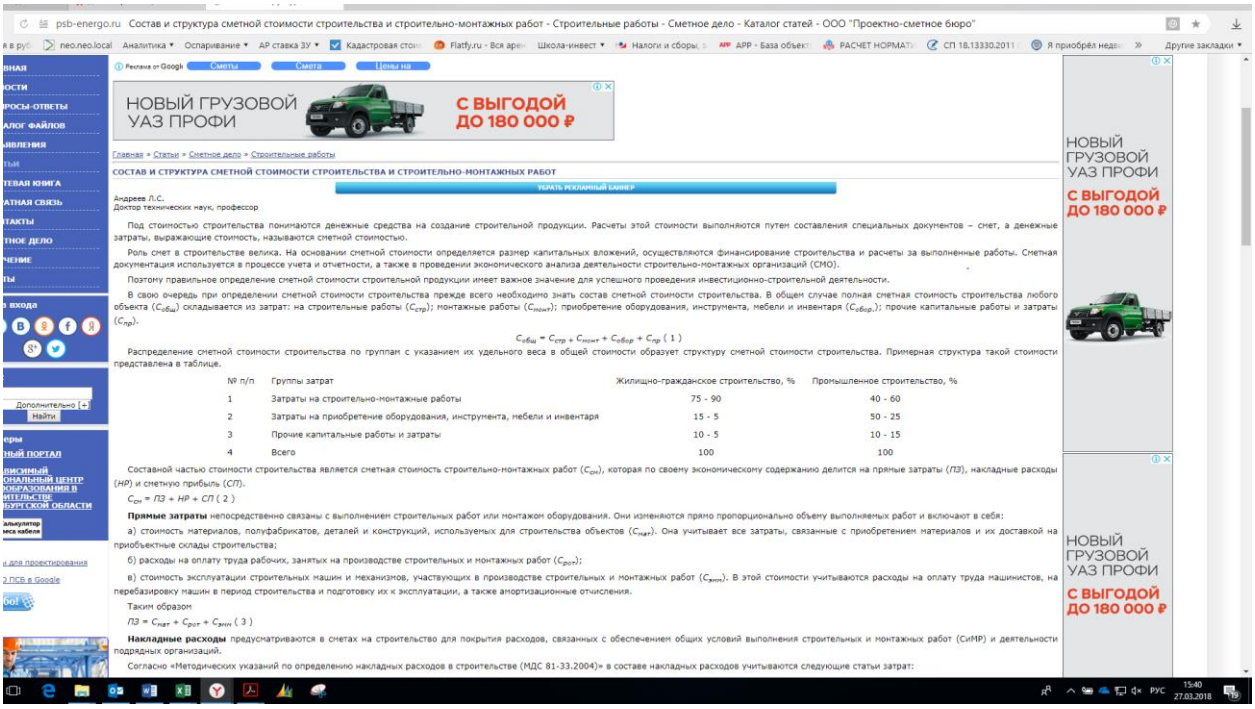
Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации ($К_{пер.}$)

Таблица 1

Субъект Российской Федерации	Коэффициент
Центральный федеральный округ:	
Белгородская область	0,83
Брянская область	0,81
Владимирская область	0,81
Воронежская область	0,86
Ивановская область	0,83
Калужская область	0,84
Костромская область	0,79
Курская область	0,88
Липецкая область	0,79
Московская область	1,00
Орловская область	0,86
Рязанская область	0,85
Смоленская область	0,81
Тамбовская область	0,89
Тверская область	0,84
Тульская область	0,85
Ярославская область	0,85
г. Москва	1,02

Распределение сметной стоимости строительства по группам затрат

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 ($С_{зот}$);

в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($С_{эмм}$). 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

$$ПЗ = С_{мат} + С_{зот} + С_{эмм} \quad (3)$$

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:

Размер вознаграждения управляющей компании (в % от арендной ставки)

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-35) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 г.

СРД №35, май 2025 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование:

- при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.

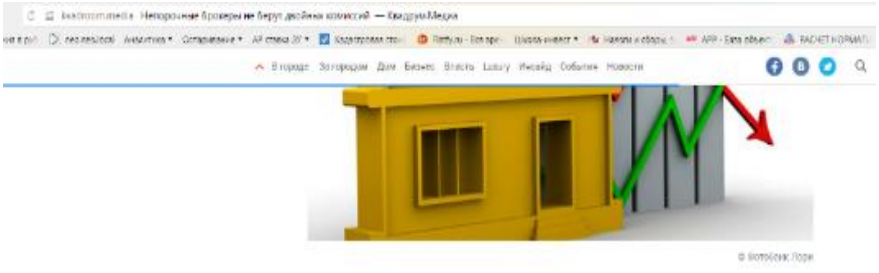
Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой.

Прайс-центр

Агентское вознаграждение (аренда)

Данные открытых источников: http://kvadroom.media/archive/43609/



Сдам в аренду

Кризисные явления в экономике пока не сказываются на стоимости брокерских услуг при аренде коммерческих помещений. Елена Шевчук, партнер и вице-президент по коммерческой недвижимости компании GVA Sawyer раскрывает, сколько платят посредникам за подбор клиентов: «Усредненная стоимость брокерских услуг равняется размеру одного месяца аренды или 8,33% от суммы среднегодовой арендной платы, плюс НДС. Такой размер комиссии, в среднем, применяется для всех типов недвижимости – и для помещений street-retail, и для офисных помещений, и для складских площадей».

Случается, что брокер готов снизить свой гонорар до 50-75% от месячной ставки. С малым бизнесом обычно заключаются договоры на 11 месяцев, после чего ставка аренды может быть скорректирована по рыночным условиям. Более крупный бизнес может претендовать на долгосрочные договорные отношения от нескольких до 15 лет. Перезаключить договор аренды можно уже без брокера. Для этого собственнику достаточно будет подключить штатного юриста, либо воспользоваться услугами временного юрисконсульта.

Коэффициент капитализации

Справочник оценщика недвижимости - 2025 г. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2025 г.

Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов

Таблица 33. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,9%	6,4%	13,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,8%	6,3%	13,3%
3. Объекты свободного назначения	10,5%	6,9%	14,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	6,0%	15,8%

Справочник оценщика недвижимости - 2025 г. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2025 г.

Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов

Таблица 41. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	10,3%	7,8%	12,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,8%	8,0%	13,6%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	8,4%	13,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	9,0%	15,6%

https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/253/tk932afb7quwequshhn1kakf1mbz4jmo/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf

https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	I полугодие 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	349,2	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ip-2025

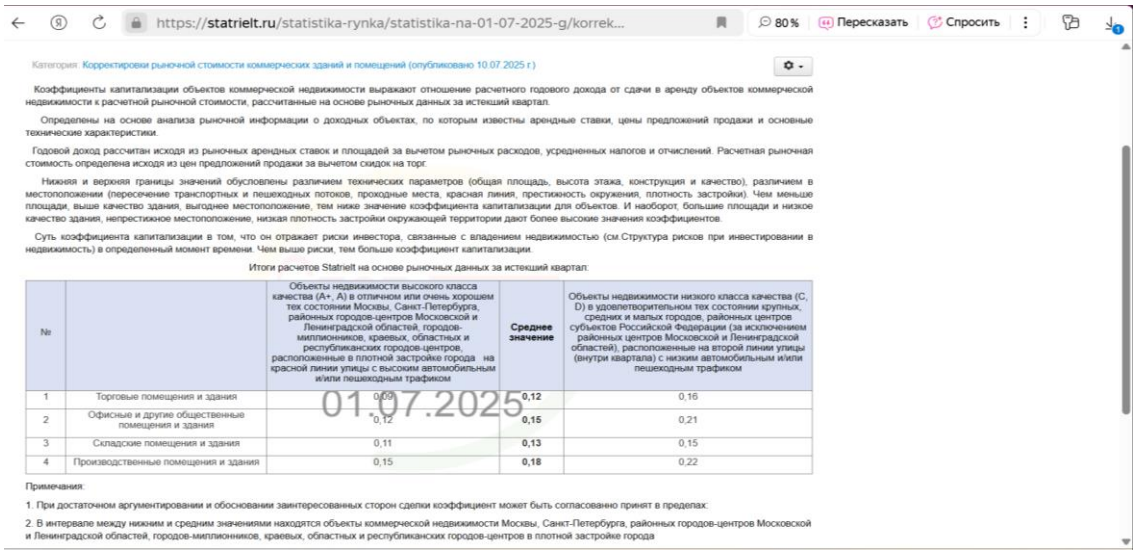
Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	II кв. 2025	I кв. 2025
Офисы	10,25-11,25 ↓	10,50-11,50
Торговые центры	11,50-12,50	11,50-12,50
Склады	11,25-12,25	11,25-12,25

Источник: CORE.XP Аналитика

https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrek... 80 % Пересказать Спросить

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 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 (А+, А) 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 (С, 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	0,09	0,12	0,16
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,15	0,21
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,18	0,22

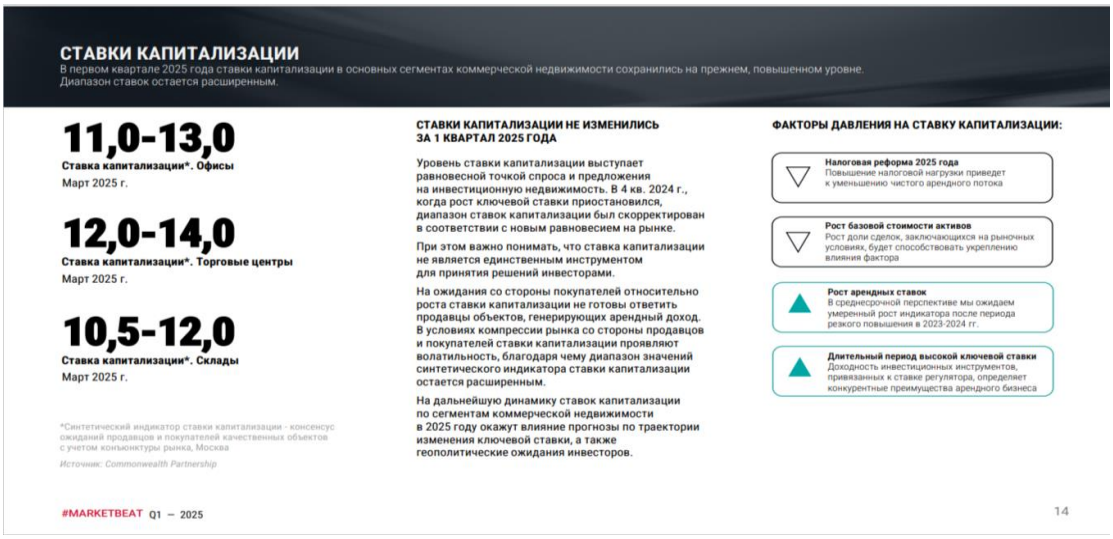
01.07.2025

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

https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/



СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В первом квартале 2025 года ставки капитализации в основных сегментах коммерческой недвижимости сохранились на прежнем, повышенном уровне. Диапазон ставок остается расширенным.

11,0-13,0
Ставка капитализации*. Офисы
Март 2025 г.

12,0-14,0
Ставка капитализации*. Торговые центры
Март 2025 г.

10,5-12,0
Ставка капитализации*. Склады
Март 2025 г.

*Синтетический индикатор ставки капитализации - консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва

Источник: Commonwealth Partnership

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ ЗА 1 КВАРТАЛ 2025 ГОДА

Уровень ставки капитализации выступает равновесной точкой спроса и предложения на инвестиционную недвижимость. В 4 кв. 2024 г., когда рост ключевой ставки приостановился, диапазон ставок капитализации был скорректирован в соответствии с новым равновесием на рынке.

При этом важно понимать, что ставка капитализации не является единственным инструментом для принятия решений инвесторами.

На ожидания со стороны покупателей относительно роста ставки капитализации не готовы ответить продавцы объектов, генерирующих арендный доход. В условиях компрессии рынка со стороны продавцов и покупателей ставки капитализации проявляют волатильность, благодаря чему диапазон значений синтетического индикатора ставки капитализации остается расширенным.

На дальнейшую динамику ставок капитализации по сегментам коммерческой недвижимости в 2025 году окажут влияние прогнозы по траектории изменения ключевой ставки, а также геополитические ожидания инвесторов.

ФАКТОРЫ ДАВЛЕНИЯ НА СТАВКУ КАПИТАЛИЗАЦИИ:

Налоговая реформа 2025 года
Повышение налоговой нагрузки приведет к уменьшению чистого арендного потока

Рост базовой стоимости активов
Рост доли сделок, заключающихся на рыночных условиях, будет способствовать укреплению влияния фактора

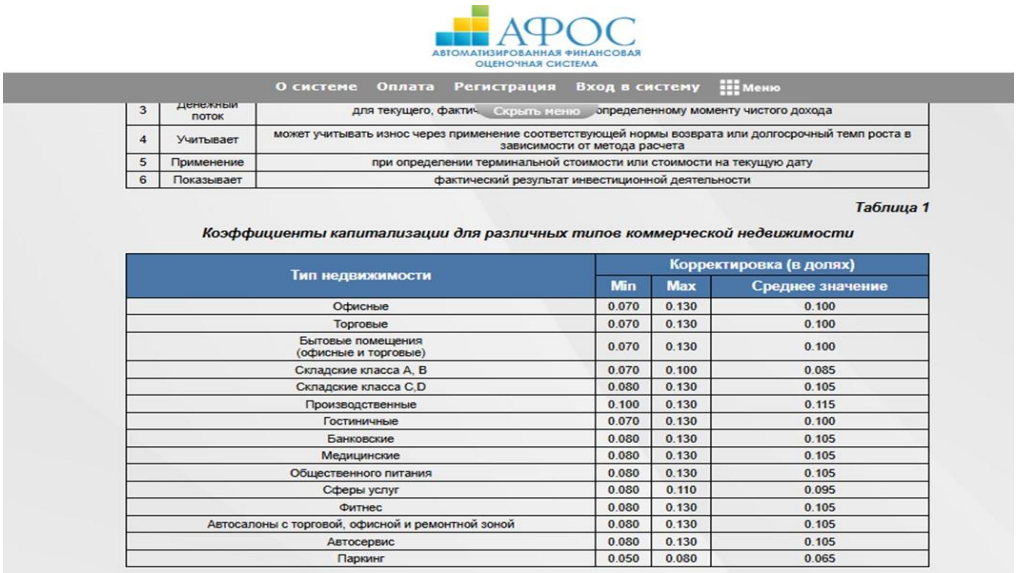
Рост арендных ставок
В среднесрочной перспективе мы ожидаем умеренный рост индикатора после периода резкого повышения в 2023-2024 гг.

Длительный период высокой ключевой ставки
Доходность инвестиционных инструментов, привязанных к ставке регулятора, определяет конкурентные преимущества арендного бизнеса

#MARKETBEAT Q1 — 2025

14

https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025



АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

3	Денежный поток	для текущего, фактич... определенному моменту чистого дохода
4	Учитывает	может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета
5	Применение	при определении терминальной стоимости 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	0.070	0.130	0.100
Торговые	0.070	0.130	0.100
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.070	0.130	0.100
Складские класса А, В	0.070	0.100	0.085
Складские класса С,D	0.080	0.130	0.105
Производственные	0.100	0.130	0.115
Гостиничные	0.070	0.130	0.100
Банковские	0.080	0.130	0.105
Медицинские	0.080	0.130	0.105
Общественного питания	0.080	0.130	0.105
Сферы услуг	0.080	0.110	0.095
Фитнес	0.080	0.130	0.105
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.080	0.130	0.105
Автосервис	0.080	0.130	0.105
Паркинг	0.050	0.080	0.065

https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

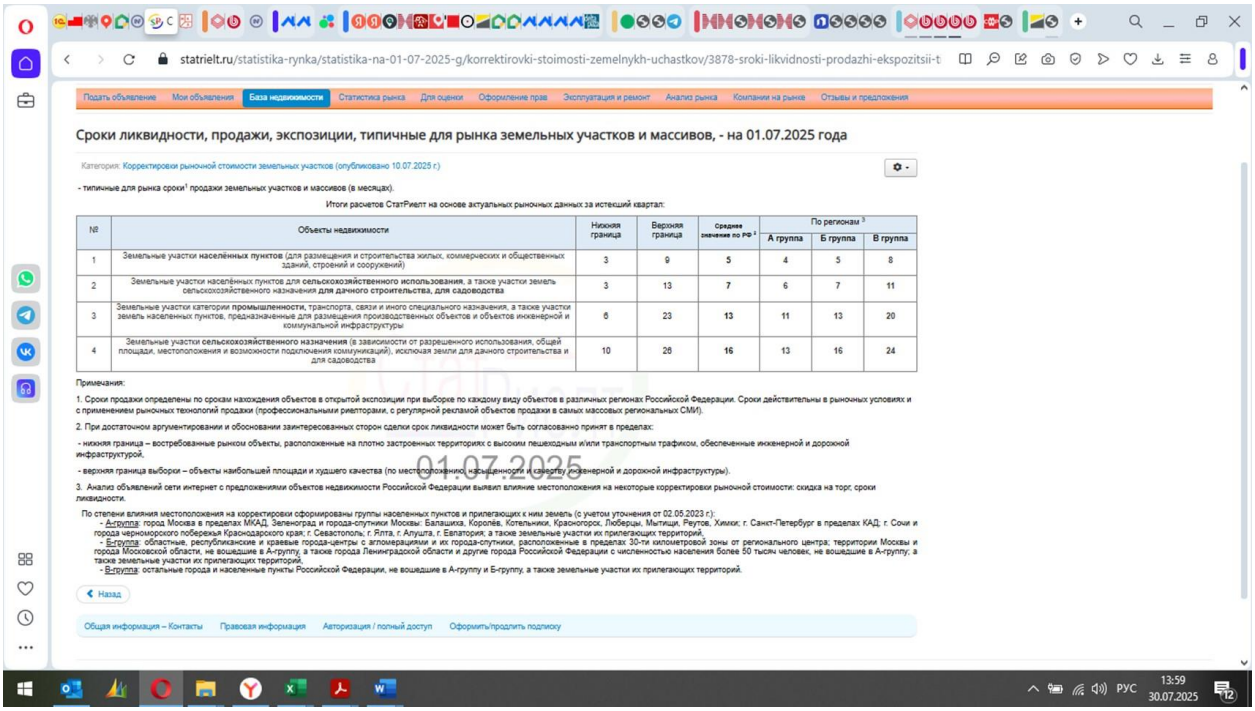
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	10,13	9,05	12,42
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	10,95	9,53	12,86
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	12,10	10,32	15,74
Коэффициент капитализации офисных особняков	11,23	10,05	13,96

б) Офисные объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,20	9,52	12,61
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,59	9,96	13,20
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	12,96	10,55	14,81
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,40	10,15	14,64

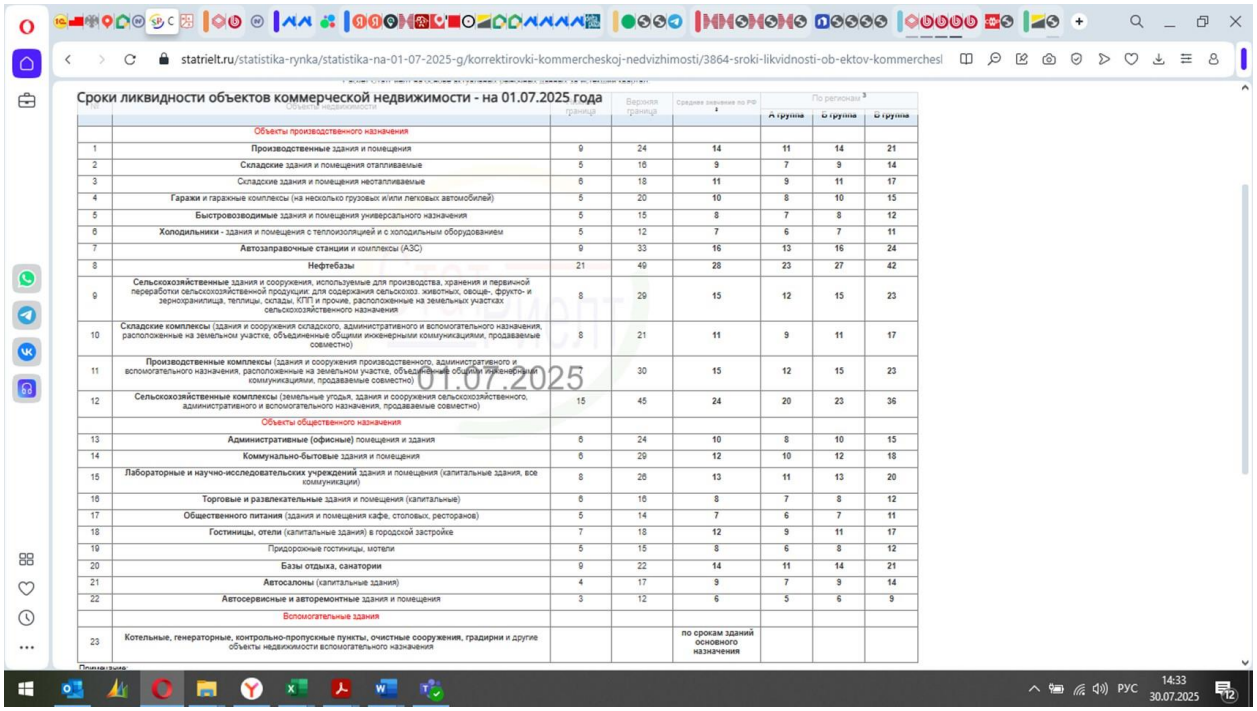
Типичные для рынка сроки ликвидности объектов земельных участков

Источник:https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-goda



Типичные для рынка сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3864-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3864-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommerchesl

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	9	24	14	11	14	21
2	Складские здания и помещения отапливаемые	5	16	9	7	9	14
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	6	18	11	9	11	17
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и\или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	15
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	15	8	7	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	5	12	7	6	7	11
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	24
8	Нефтебазы	21	49	28	23	27	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	29	15	12	15	23
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	21	11	9	11	17
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	11	30	15	12	15	23
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	15	45	24	20	23	36
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	6	24	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	29	12	10	12	18
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	26	13	11	13	20
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	6	16	8	7	8	12
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	14	7	6	7	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	18	12	9	11	17
19	Придорожные гостиницы, мотели	5	15	8	6	8	12
20	Базы отдыха, санатории	9	22	14	11	14	21
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	17	9	7	9	14
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	12	6	5	6	9
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

01.07.2025

Данные об уровне безрисковых ставок по состоянию на дату оценки

Данные открытых источников: https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

Выбрать дату: 25.08.2025

Значения КБД Московской биржи 25.08.2025

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	14,55	13,82	13,42	13,21	13,12	13,28	13,53	13,65	13,71	13,68	13,65	13,66

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"20" августа 2025 г.

В соответствии с Заданием на оценку №5 к Договору № ОКНИП-ТС-5786/23 от 17 мая 2023 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, между ООО ВИМ Сбережения Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты", и АО "НЭО Центр"

Я, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр", совместно с представленным ниже представителем на объекте

Коммерческий директор

(должность)

Ситникова Василиса Александровна

(фамилия, инициалы)

Произвел(-а) осмотр недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, в составе:

1. нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2636, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939642от 17.01.2025 г.;
2. нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2635, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939954от 17.01.2025 г.;
3. нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2786, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939173 от 17.01.2025 г.;
4. сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. №77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-12939978 от 17.01.2025 г.;
5. Оценка нежилых помещений будет проводиться с учетом права аренды (10 лет) на часть земельного участка общей площадью 5 818,76 кв. м (доля владения 5 732/10 000) из состава земельного участка с кадастровым номером 77:06:0002006:1003, приходящегося на нежилые помещения. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-06-058122 от 17.03.2022 г. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-293137018 от 27.12.2023 г.

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр" Шумилин Д. В. /

Представитель на объекте Ситникова В.А. /

АО "НЭО Центр", 123242, Россия, г. Москва Новинский бульвар, 31
+7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru

Перечень недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Тип объекта	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Протяженность, м	Примечание
1	нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2636	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	77:06:0002006:2636	656,70	-	номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114
2	нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2635	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	77:06:0002006:2635	17 705,60	-	номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII – комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64
3	нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002006:2786	Нежилое помещение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	77:06:0002006:2786	182,70	-	номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8
4	сооружение – водопровод протяженностью 592,3 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020), кадастровый номер: 77:06:0002007:2407	Сооружение	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 10А	77:06:0002007:2407	-	592,30	—
	ИТОГО				**18 546,0**	**592,30**	

77:06:0002006:2636 - 656,70 кв. м

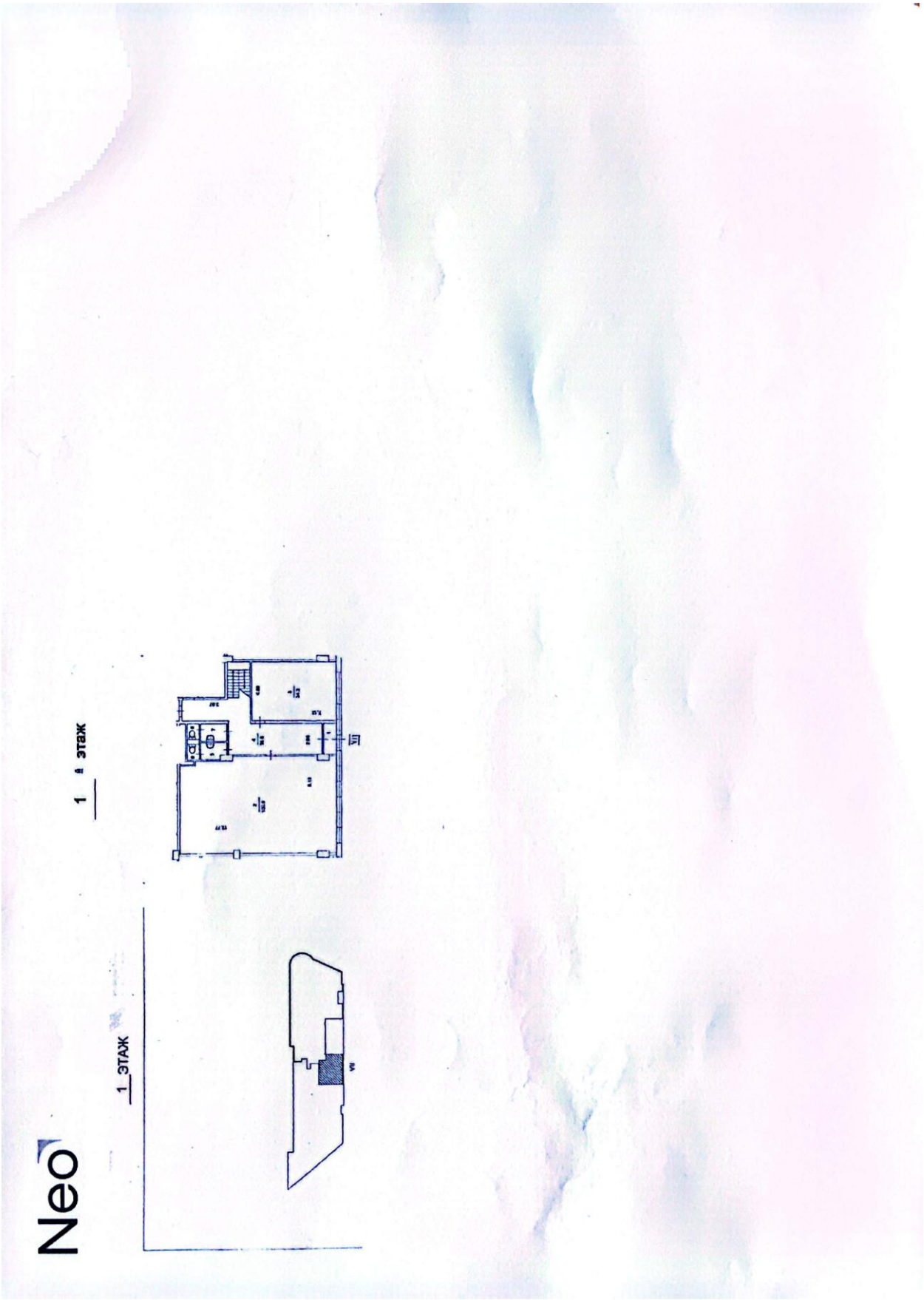
1-ый этаж

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:293:002:000199810:0002

2. План расположения помещения на этаже

1-ый этаж

77:06:0002006:2786 - 182,70 кв. м


1 этаж
1_ЭТАЖ
Neo

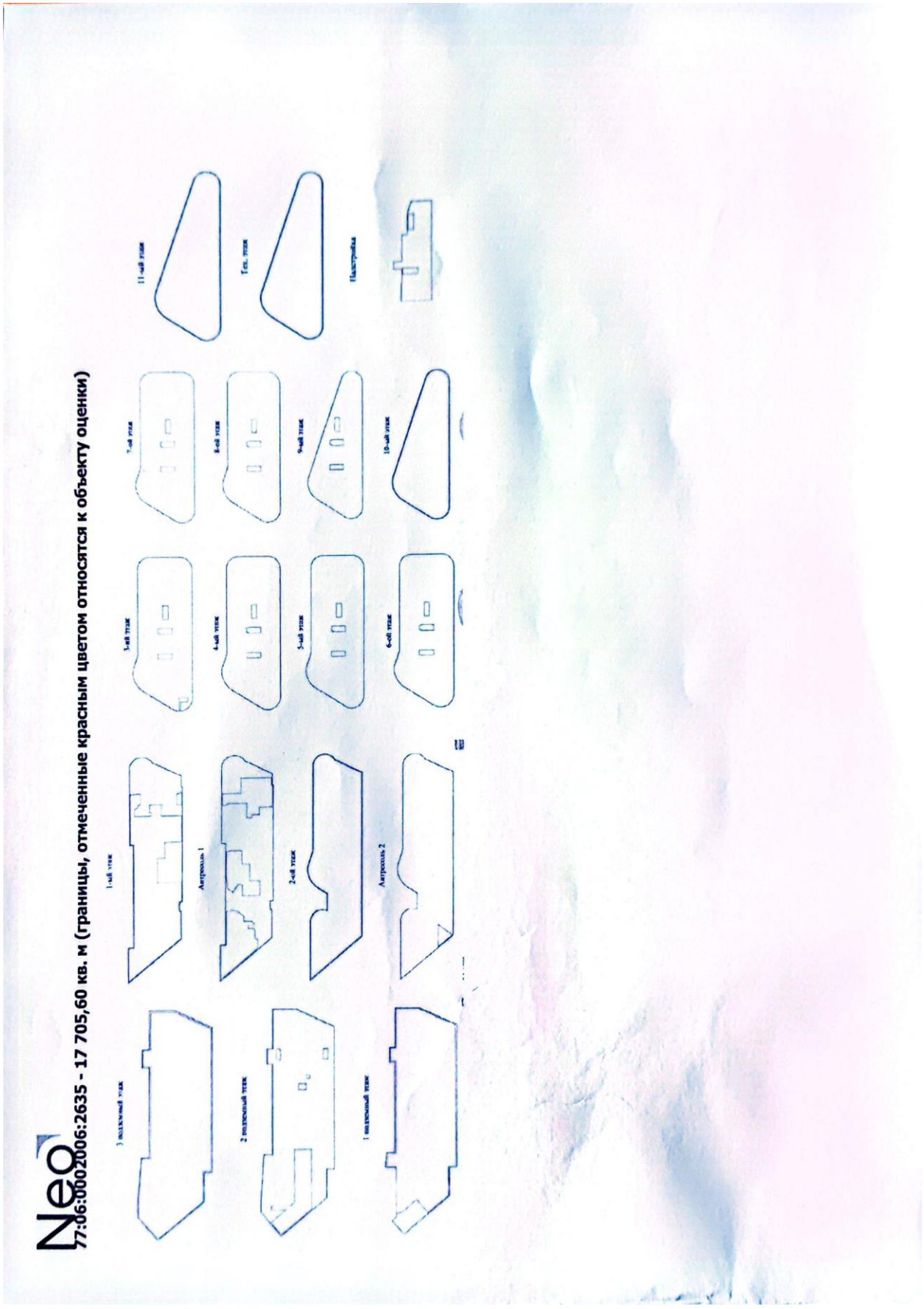

77:06:0002006:2635 - 17 705,60 кв. м (границы, отмеченные красным цветом относятся к объекту оценки)
1-ый этаж
Антресоль 1
2-ой этаж
Антресоль 2
3-ий этаж
4-ый этаж
5-ый этаж
6-ой этаж
7-ой этаж
8-ой этаж
9-ой этаж
10-ый этаж
11-ый этаж
Тех. этаж
Надстройка
3 подземный этаж
2 подземный этаж
1 подземный этаж

Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки на карте г. Москвы

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Фото 1. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 2. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 3. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 4. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 5. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 6. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 7. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 8. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 9. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 10. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 11. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 12. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 13. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 14. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 15. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 16. Прилегающая территория и фасад здания.

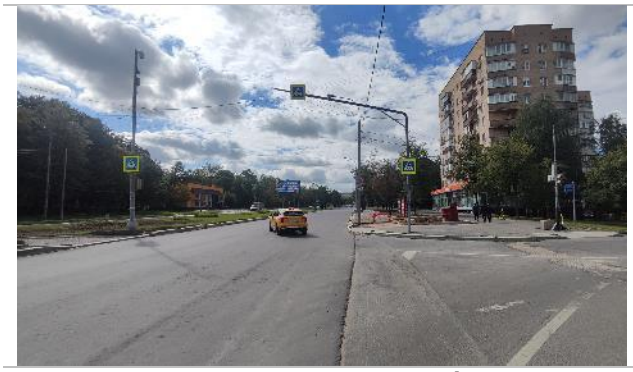


Фото 17. Прилегающая территория и фасад здания.

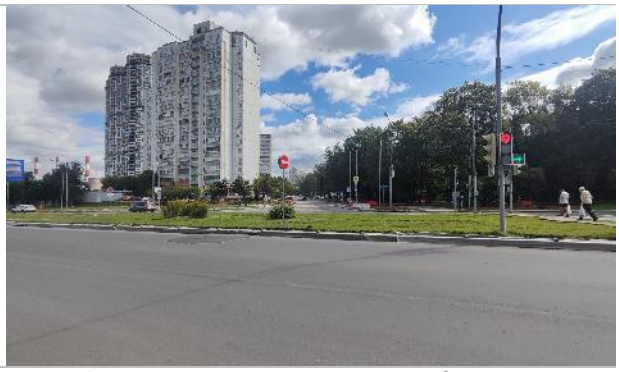


Фото 18. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 19. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 20. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 21. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 22. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 23. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 24. Прилегающая территория и фасад здания.

Фото 25. Надстройка и вид с крыши.

Фото 26. Надстройка и вид с крыши.

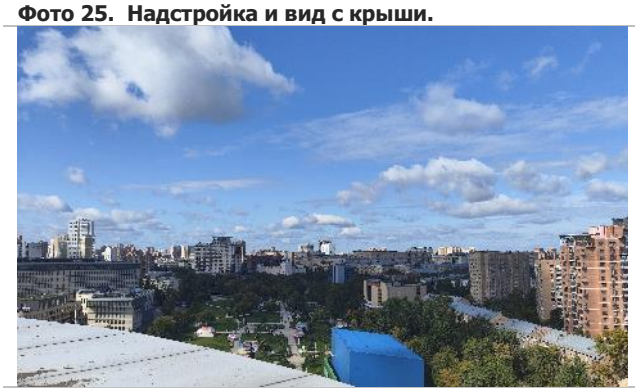


Фото 27. Надстройка и вид с крыши.

Фото 28. Надстройка и вид с крыши.

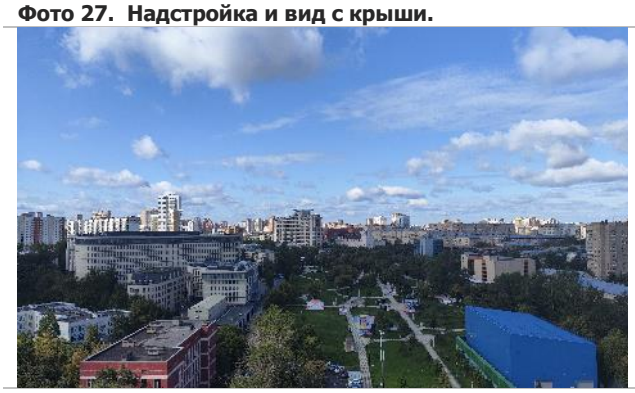


Фото 29. Надстройка и вид с крыши.

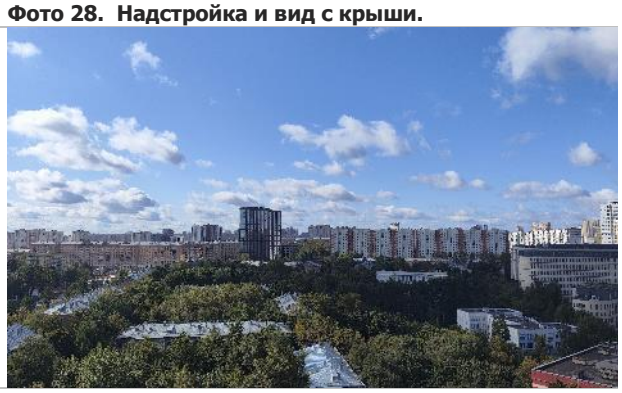


Фото 30. Надстройка и вид с крыши.

Фото 31. Надстройка и вид с крыши.

Фото 32. Надстройка и вид с крыши.

Фото 33. Надстройка и вид с крыши.

Фото 34. Надстройка и вид с крыши.

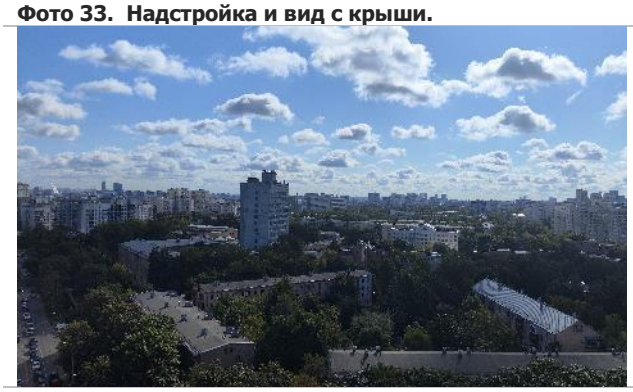


Фото 35. Надстройка и вид с крыши.

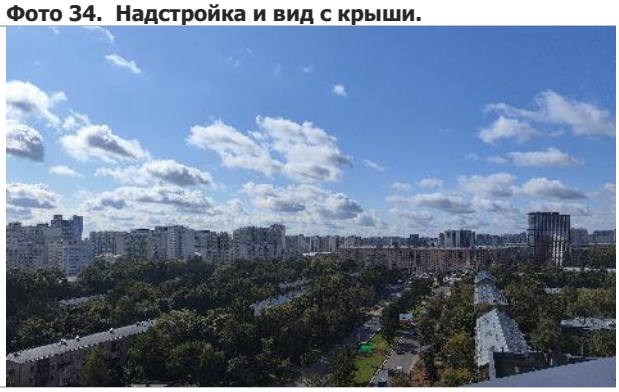


Фото 36. Надстройка и вид с крыши.

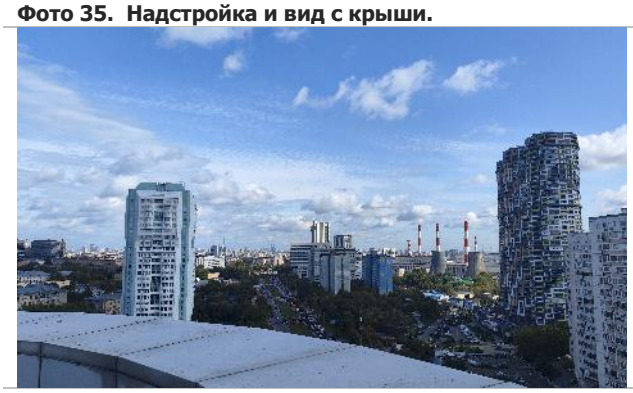


Фото 37. Надстройка и вид с крыши.

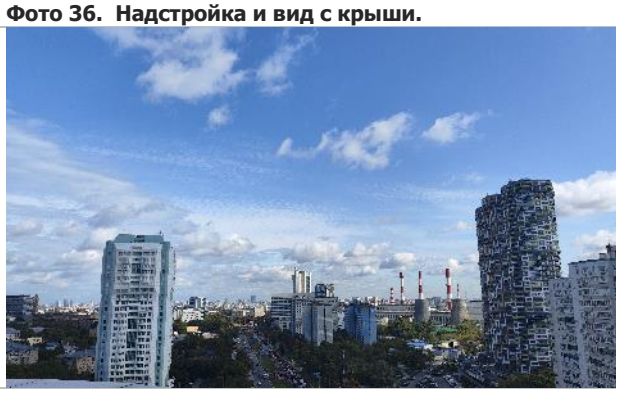


Фото 38. Надстройка и вид с крыши.

Фото 39. Надстройка и вид с крыши.

Фото 40. Паркинг на -3 этаже.

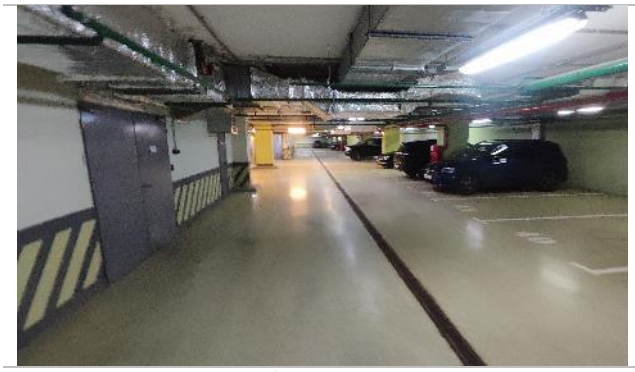


Фото 41. Паркинг на -3 этаже.

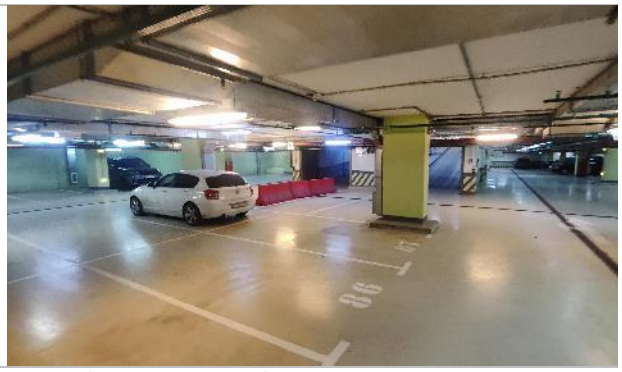


Фото 42. Паркинг на -3 этаже.

Фото 43. Паркинг на -3 этаже.

Фото 44. Паркинг на -3 этаже.

Фото 45. Паркинг на -3 этаже.

Фото 46. Паркинг на -3 этаже.

Фото 47. Паркинг на -3 этаже.

Фото 48. Паркинг на -3 этаже.

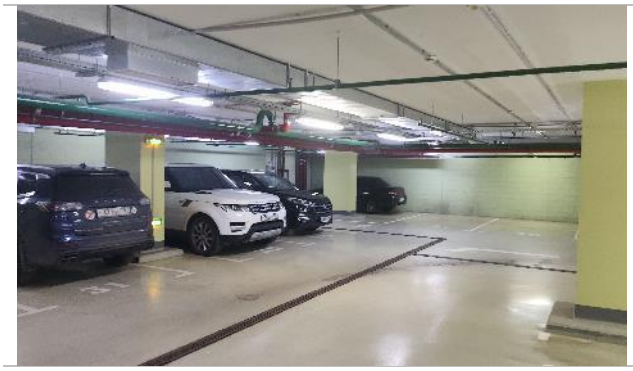


Фото 49. Паркинг на -3 этаже.

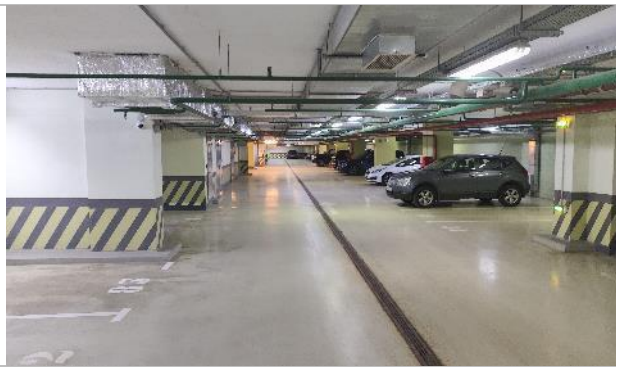


Фото 50. Паркинг на -3 этаже.

Фото 51. Паркинг на -3 этаже.

Фото 52. Паркинг на -3 этаже.

Фото 53. Паркинг на -3 этаже.

Фото 54. Паркинг на -1 этаже.

Фото 55. Паркинг на -1 этаже.

Фото 56. Паркинг на -1 этаже.

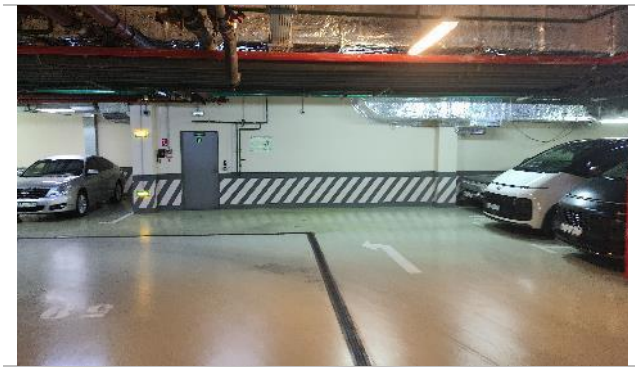


Фото 57. Паркинг на -1 этаже.

Фото 58. Паркинг на -1 этаже.

Фото 59. Паркинг на -1 этаже.

Фото 60. Паркинг на -1 этаже.

Фото 61. Паркинг на -1 этаже.

Фото 62. Паркинг на -1 этаже.

Фото 63. Паркинг на -1 этаже.

Фото 64. Паркинг на -1 этаже.

Фото 65. Паркинг на -1 этаже.

Фото 66. Паркинг на -1 этаже.

Фото 67. Паркинг на -1 этаже.

Фото 68. Паркинг на -1 этаже.

Фото 69. Паркинг на -1 этаже.

Фото 70. Паркинг на -1 этаже.

Фото 71. Паркинг на -1 этаже.

Фото 72. Паркинг на -1 этаже.

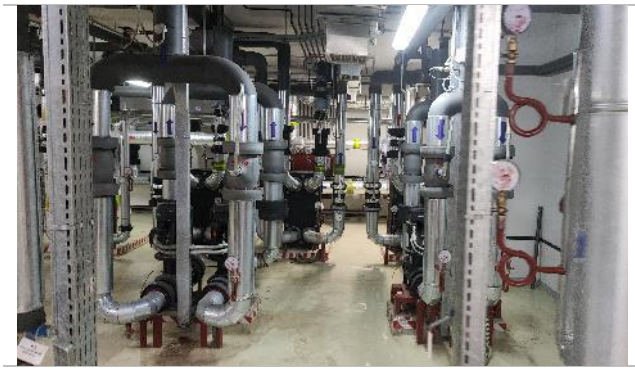


Фото 73. Паркинг на -1 этаже.

Фото 74. Паркинг на -1 этаже.

Фото 75. Паркинг на -1 этаже.

Фото 76. Внутренние помещения 1-го этажа.

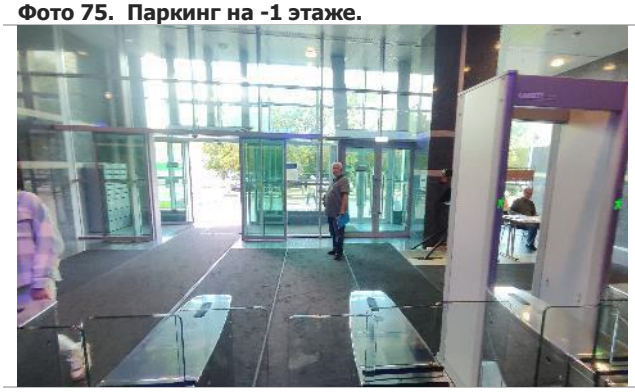


Фото 77. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 78. Внутренние помещения 1-го этажа.

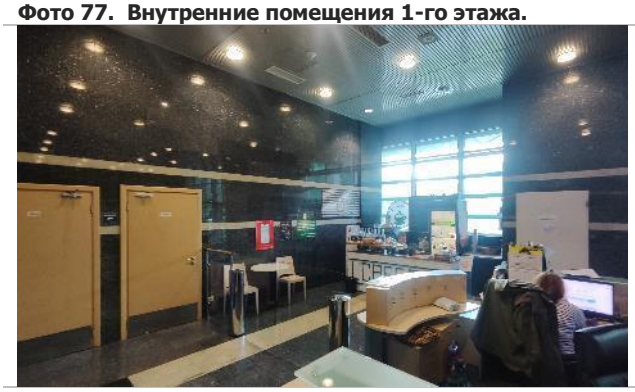


Фото 79. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 80. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 81. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 82. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 83. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 84. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 85. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 86. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 87. Внутренние помещения 1-го этажа.

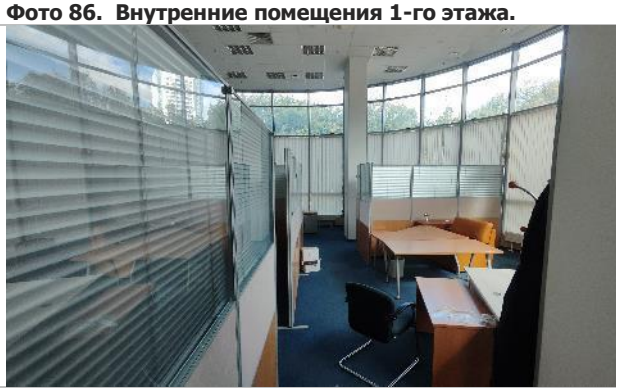


Фото 88. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 89. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 90. Внутренние помещения 1-го этажа.

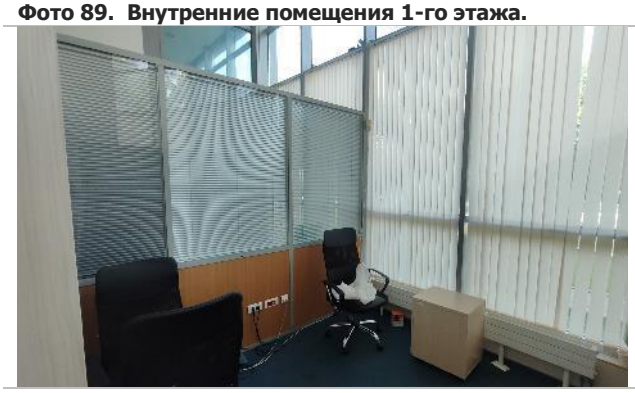


Фото 91. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 92. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 93. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 94. Внутренние помещения 1-го этажа.

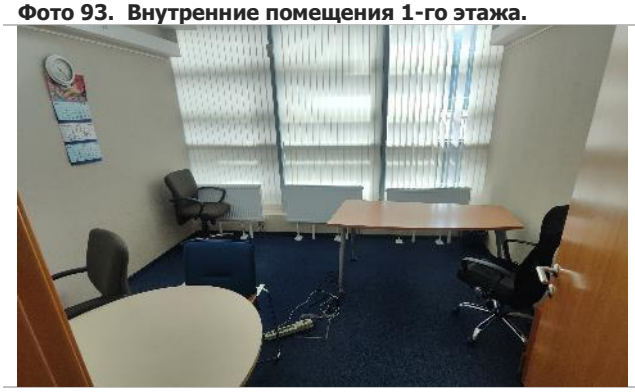


Фото 95. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 96. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 97. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 98. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 99. Внутренние помещения 1-го этажа.

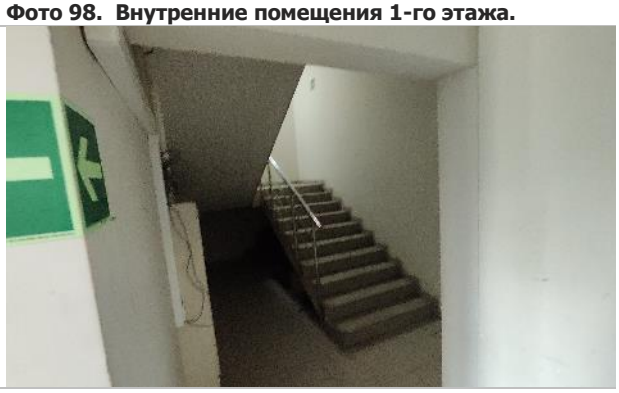


Фото 100. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 101. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 102. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 103. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 104. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 105. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 106. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 107. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 108. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 109. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 110. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 111. Внутренние помещения 1-го этажа.

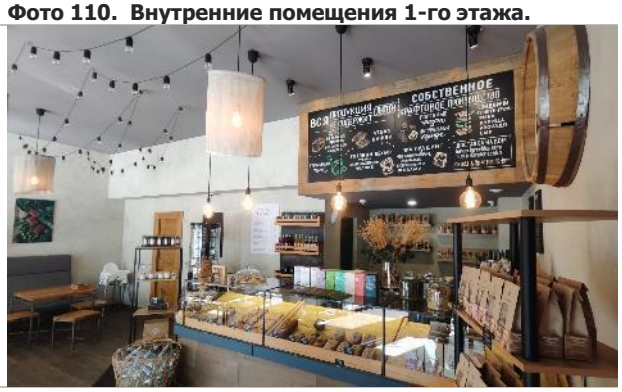


Фото 112. Внутренние помещения 1-го этажа.

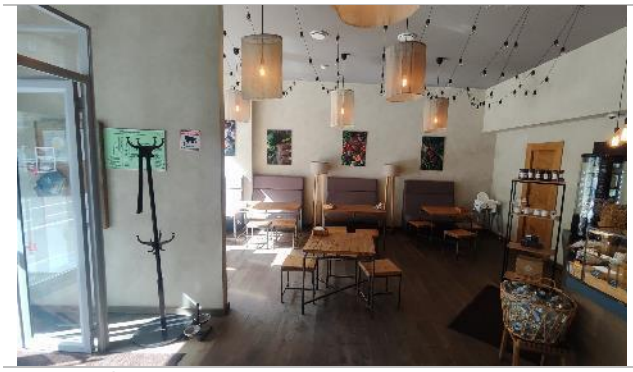


Фото 113. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 114. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 115. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 116. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 117. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 118. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 119. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 120. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 121. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 122. Внутренние помещения 1-го этажа.

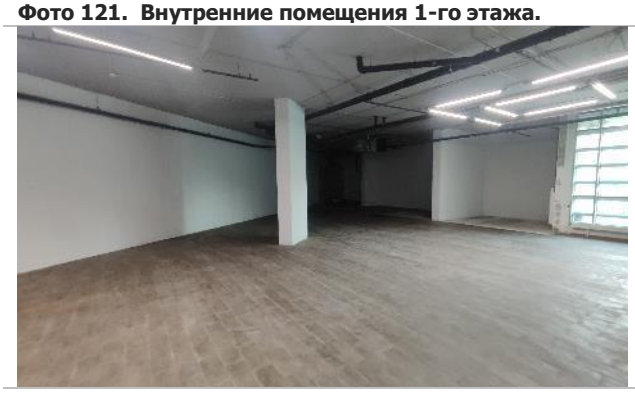


Фото 123. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 124. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 125. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 126. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 127. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 128. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 129. Внутренние помещения 1-го этажа.

Фото 130. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

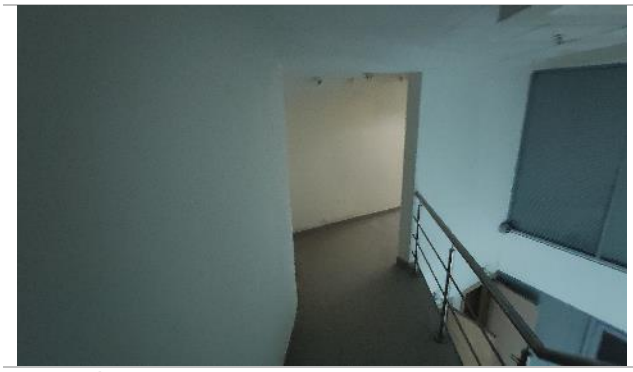


Фото 131. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

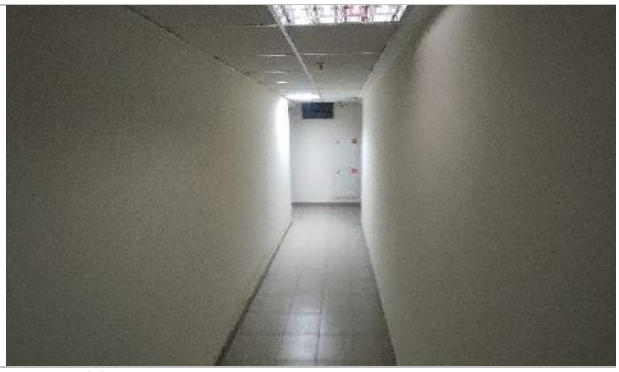


Фото 132. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

Фото 133. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

Фото 134. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

Фото 135. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

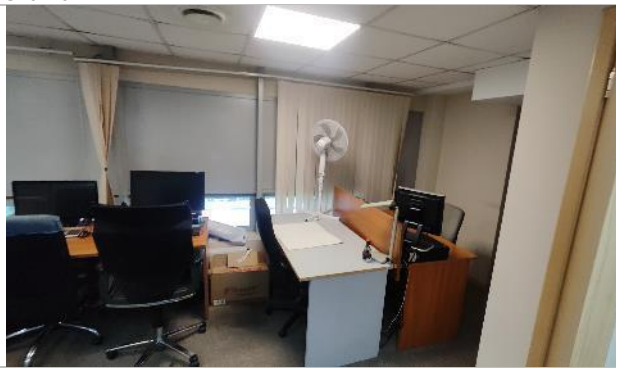


Фото 136. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

Фото 137. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

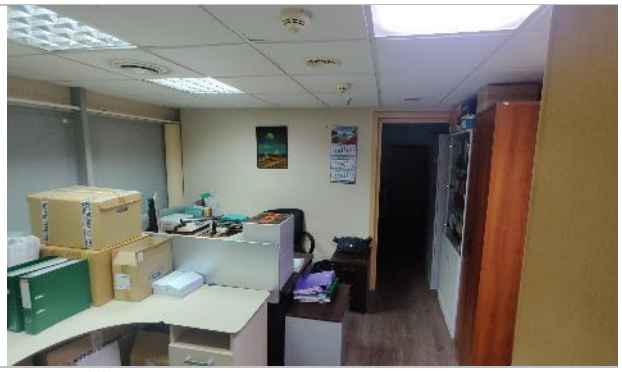


Фото 138. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

Фото 139. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

Фото 140. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

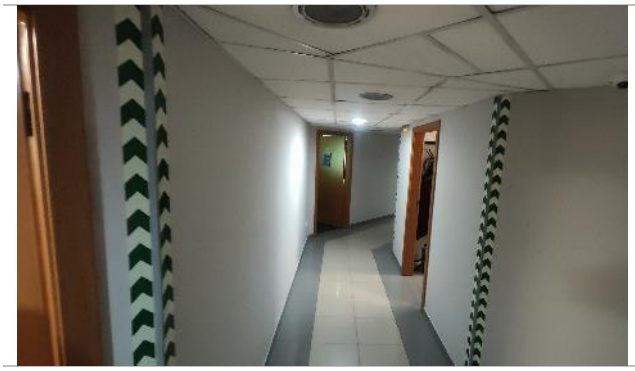


Фото 141. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

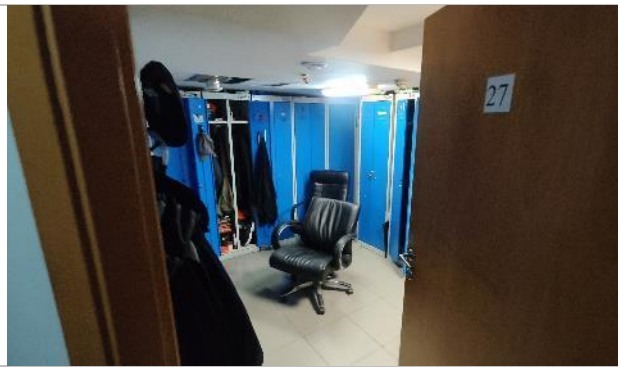


Фото 142. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

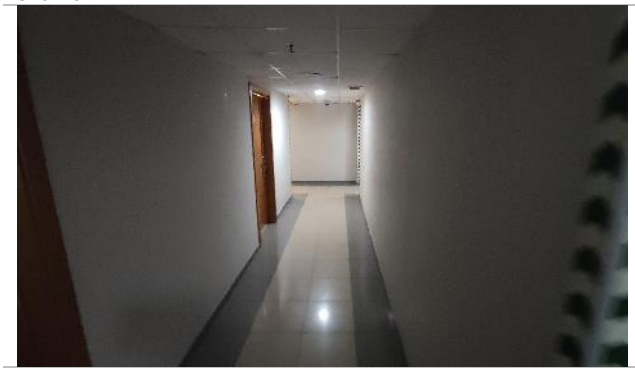


Фото 143. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

Фото 144. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

Фото 145. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

Фото 146. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

Фото 147. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

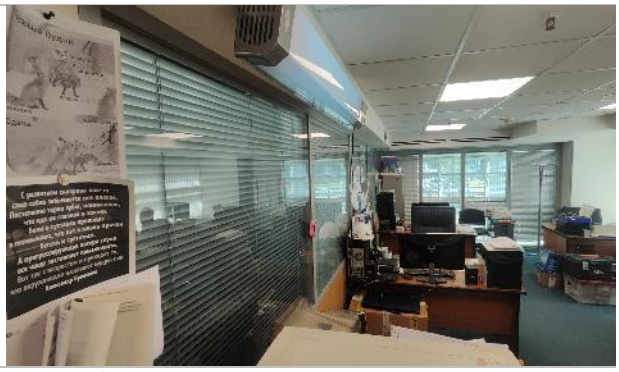


Фото 148. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

Фото 149. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

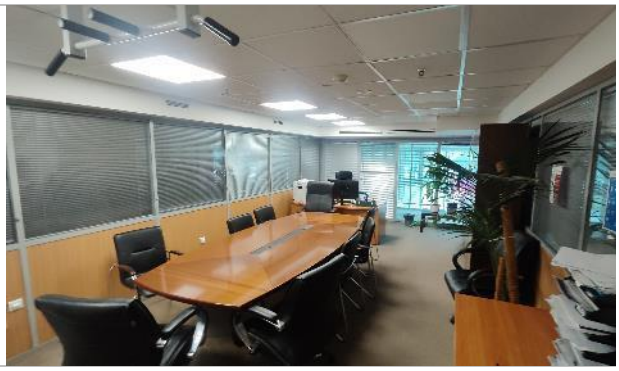


Фото 150. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

Фото 151. Внутренние помещения антресоли 1-го этажа.

Фото 152. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 153. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 154. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 155. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 156. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 157. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 158. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 159. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 160. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 161. Внутренние помещения на 2 этаже.

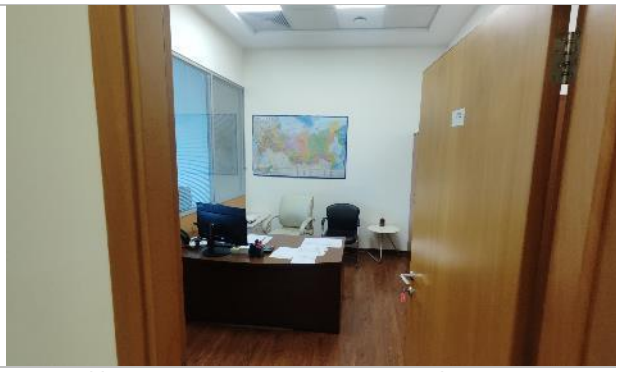


Фото 162. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 163. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 164. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 165. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 166. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 167. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 168. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 169. Внутренние помещения на 2 этаже.

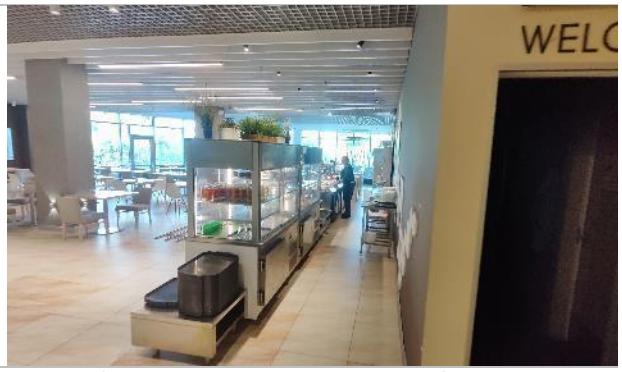


Фото 170. Внутренние помещения на 2 этаже.

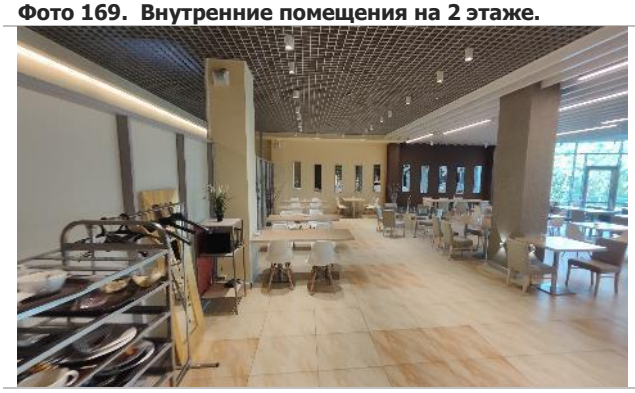


Фото 171. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 172. Внутренние помещения на 2 этаже.

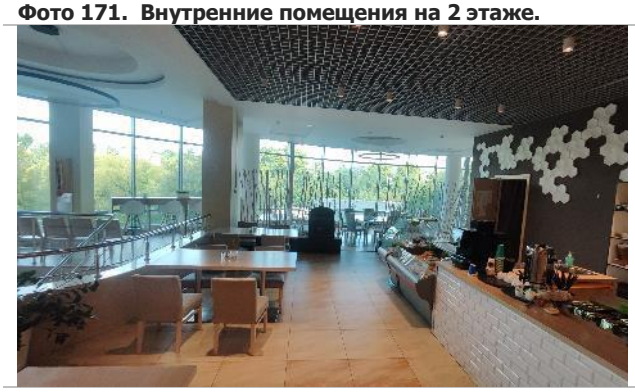


Фото 173. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 174. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 175. Внутренние помещения на 2 этаже.

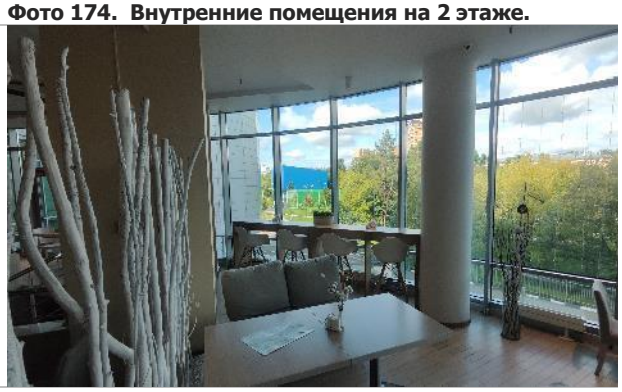


Фото 176. Внутренние помещения на 2 этаже.

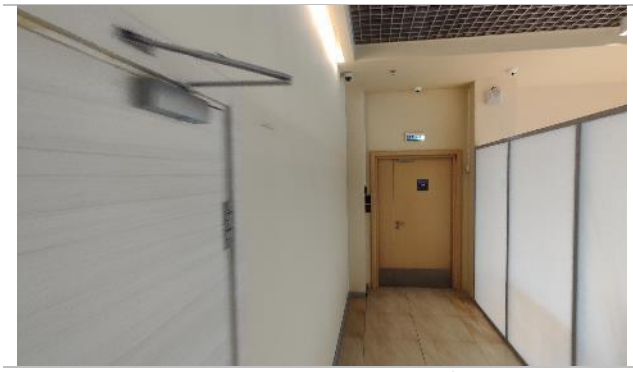


Фото 177. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 178. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 179. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 180. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 181. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 182. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 183. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 184. Внутренние помещения на 2 этаже.

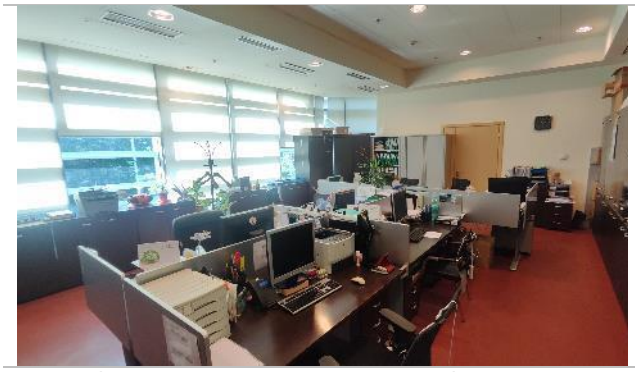


Фото 185. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 186. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 187. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 188. Внутренние помещения на 2 этаже.

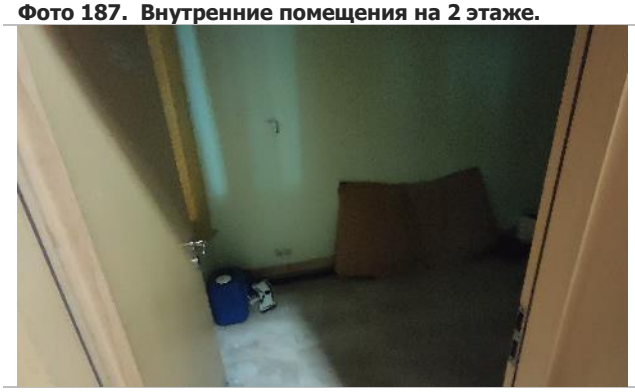


Фото 189. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 190. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 191. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 192. Внутренние помещения на 2 этаже.

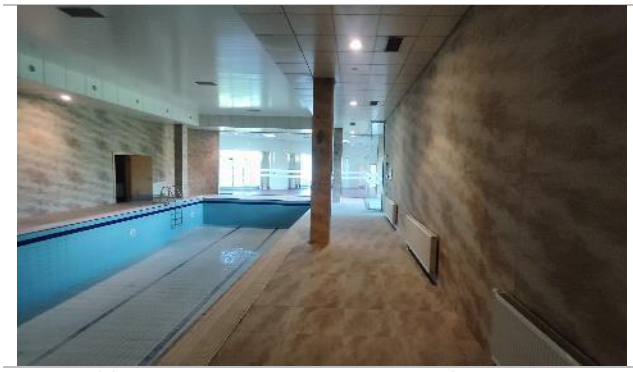


Фото 193. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 194. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 195. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 196. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 197. Внутренние помещения на 2 этаже.

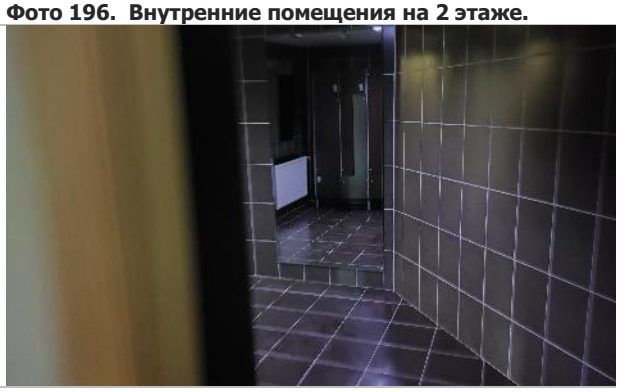


Фото 198. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 199. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 200. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 201. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 202. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 203. Внутренние помещения на 2 этаже.

Фото 204. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 205. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 206. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 207. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 208. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 209. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 210. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 211. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 212. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 213. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 214. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 215. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 216. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 217. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 218. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 219. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 220. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 221. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 222. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 223. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 224. Внутренние помещения на 10 этаже.

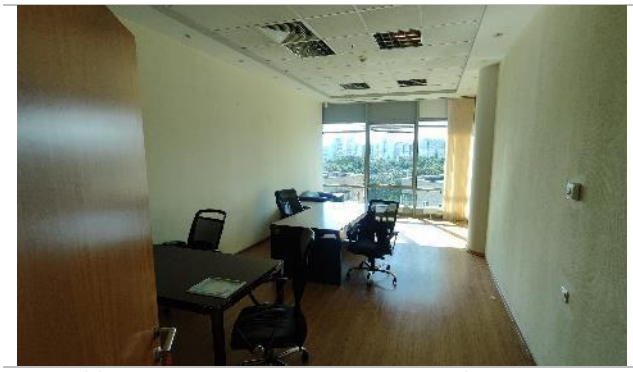


Фото 225. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 226. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 227. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 228. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 229. Внутренние помещения на 10 этаже.

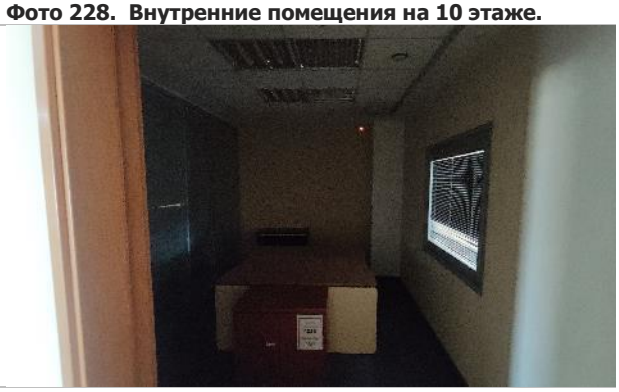


Фото 230. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 231. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 232. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 233. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 234. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 235. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 236. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 237. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 238. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 239. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 240. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 241. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 242. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 243. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 244. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 245. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 246. Внутренние помещения на 10 этаже.

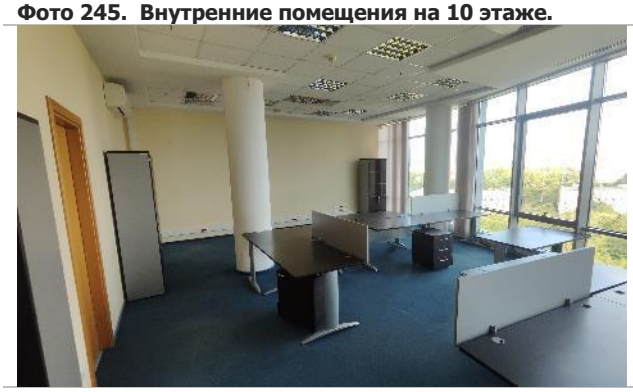


Фото 247. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 248. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 249. Внутренние помещения на 10 этаже.

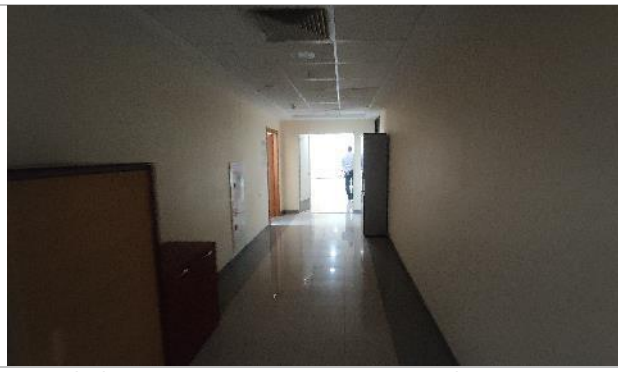


Фото 250. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 251. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 252. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 253. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 254. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 255. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 256. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 257. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 258. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 259. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 260. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 261. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 262. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 263. Внутренние помещения на 10 этаже.

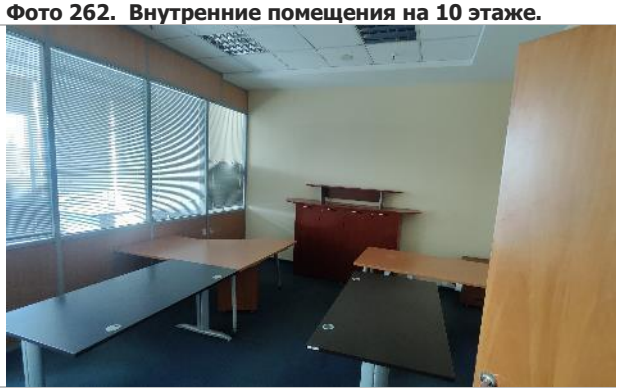


Фото 264. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 265. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 266. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 267. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 268. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 269. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 270. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 271. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 272. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 273. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 274. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 275. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 276. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 277. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 278. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 279. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 280. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 281. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 282. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 283. Внутренние помещения на 10 этаже.

Фото 284. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 285. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 286. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 287. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 288. Внутренние помещения на 11 этаже.

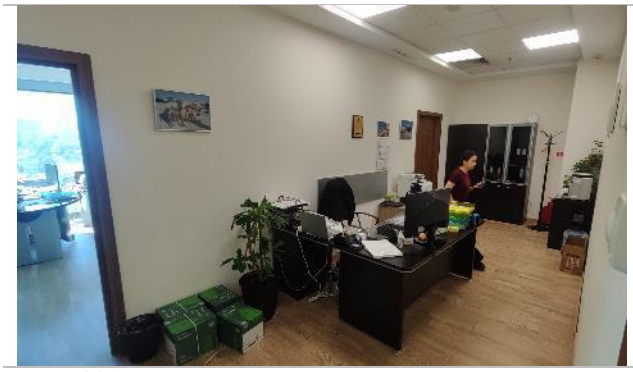


Фото 289. Внутренние помещения на 11 этаже.

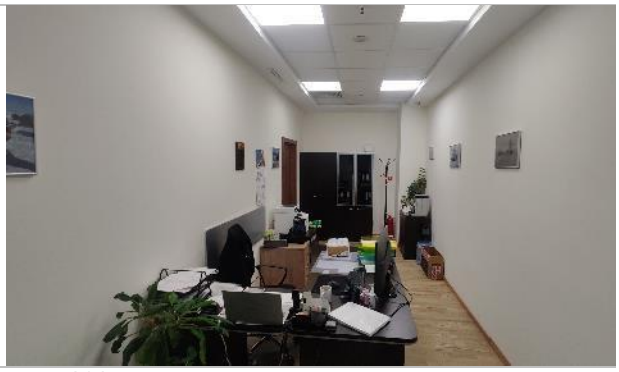


Фото 290. Внутренние помещения на 11 этаже.

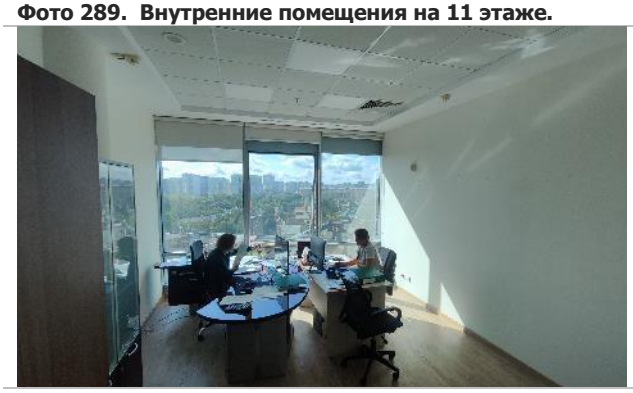


Фото 291. Внутренние помещения на 11 этаже.

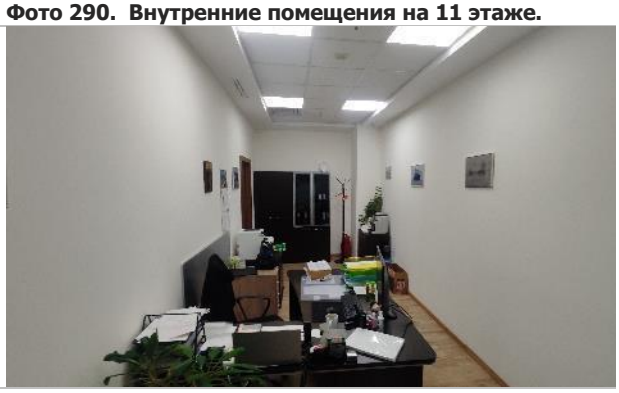


Фото 292. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 293. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 294. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 295. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 296. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 297. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 298. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 299. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 300. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 301. Внутренние помещения на 11 этаже.

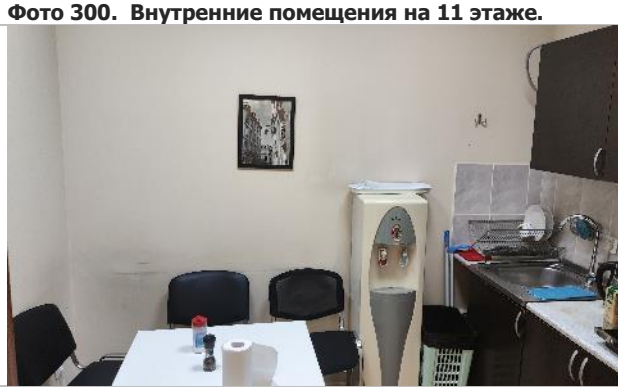


Фото 302. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 303. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 304. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 305. Внутренние помещения на 11 этаже.

Фото 306. Технический этаж.

Фото 307. Технический этаж.

Фото 308. Технический этаж.

Фото 309. Технический этаж.

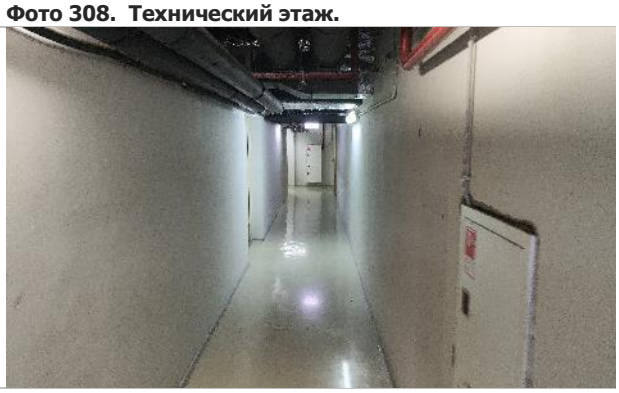


Фото 310. Технический этаж.

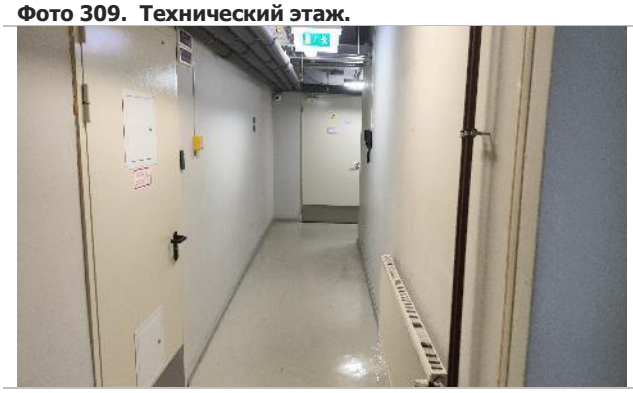


Фото 311. Технический этаж.

Фото 312. Технический этаж.

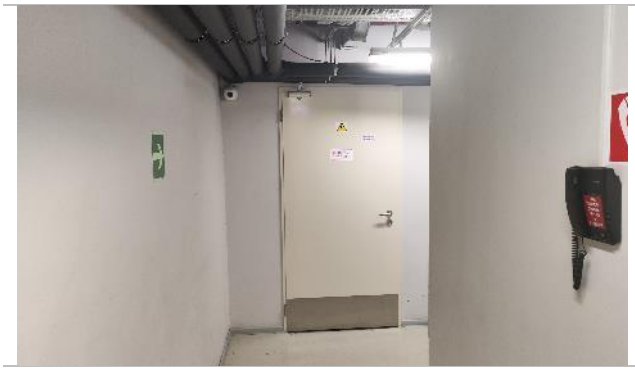


Фото 313. Технический этаж.

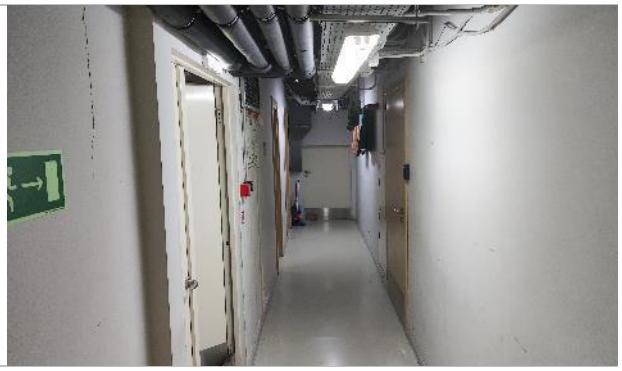


Фото 314. Технический этаж.

Фото 315. Технический этаж.

Фото 316. Технический этаж.

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя