

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-АХ-0178/14/16 ОТ 27.11.2020 Г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ  
В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ  
СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13  
"ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ПРАВА  
АРЕНДЫ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ  
213,44 КВ. М, ПОМЕЩЕНИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ,  
ПЛОЩАДЬЮ 1 110,3 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО  
АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ЗЕМЛЯНОЙ ВАЛ, Д. 33,  
В ЦЕЛЯХ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ РЕНТНОГО  
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА  
"АТРИУМ" И ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ**

**Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

вх. №АТ-2-301120В от 30.11.2020г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике .....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	9
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
3.1. Общие сведения об объекте оценки .....	14
3.2. Местоположение объекта оценки .....	16
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	19
3.4. Классификация недвижимого имущества .....	26
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы .....	26
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки .....	28
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества .....	29
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>30</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>34</b>
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе .....	34
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2020 г. ....	36
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....	38
5.4. Прогнозы развития рынка торговой недвижимости г. Москвы, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости .....	40
5.5. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2020 г. ....	43
5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2020 г. ....	62
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>70</b>
6.1. Основные положения и терминология .....	70
6.2. Классификация основных средств .....	73
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества .....	75
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств .....	76
6.5. Этапы проведения оценки .....	78
6.6. Характеристика подходов к оценке .....	78
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки .....	84
<b>РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>87</b>
7.1. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки .....	87
7.2. Определение стоимости права аренды земельного участка в рамках выбранного метода ....	87
7.3. Результаты определения стоимости права аренды земельного участка .....	100

<b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>104</b>
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	104
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	104
8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода	113
<b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>115</b>
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов .....	115
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки .....	115
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>117</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>118</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33.</li> <li>• Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI — комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248</li> </ul>
<p><b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b></p>	<p>Задание на оценку №16 от 13.11.2020г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20 февраля 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ" и АО "НЭО Центр"</p>
<p><b>Дата составления Отчета</b></p>	<p>27.11.2020 г.</p>
<p><b>Порядковый номер Отчета</b></p>	<p>ОА-АХ-0178/14/16</p>
<p><b>Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)</b></p>	<p>95 209 000 (Девяносто пять миллионов двести девять тысяч) руб. 00 коп.</p>
<p><b>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на 31.10.2020 г.<sup>1</sup></b></p>	<p>63 560 579 (Шестьдесят три миллиона пятьсот шестьдесят тысяч пятьсот семьдесят девять) руб. 2 коп.</p>
<p><b>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%))</b></p>	<p>Не применялся</p>
<p><b>Результат оценки части стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%))<sup>2</sup></b></p>	<p>21 170 000 (Двадцать один миллион сто семьдесят тысяч) руб.</p>
<p><b>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%))<sup>3</sup></b></p>	<p>1 715 350 000 (Один миллиард семьсот пятнадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) руб.</p>
<p><b>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%))<sup>4</sup></b></p>	<p><b>1 715 350 000 (Один миллиард семьсот пятнадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) руб.</b></p>
<p><b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости<sup>5</sup></b></p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки</p>

<sup>1</sup> Балансовая стоимость права аренды части земельного участка, входящего в состав объекта оценки, равна нулю, поскольку право аренды на часть земельного участка было оформлено и включено в состав активов Рентного ЗПИФ "АТРИУМ" без внесения платы за право аренды на часть земельного участка.

<sup>2</sup> В рамках сравнительного подхода определялась стоимость права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки.

<sup>3</sup> В рамках доходного подхода определялась стоимость нежилого помещения, входящего в состав объекта оценки.

<sup>4</sup> Пообъектная разбивка справедливой стоимости представлена в табл. 1.1.

<sup>5</sup> В соответствии с п. 26 ФСО №1

## 1.2. Задание на оценку

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33.</li> <li>• Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI — комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248</li> </ul>
<p><b>Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки</b></p>	<p>На земельный участок: право аренды, которое подтверждается договором аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 от 14.07.2004 г. с учетом дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 г. №М-01-026997 от 03.10.2013 г.</p> <p>На помещение: право общей долевой собственности, которое подтверждается выпиской из №99/2020/362649183 от 27.11.2020 г.</p> <p>Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение справедливой стоимости</p>
<p><b>Ограничения (обременения) указанных имущественных прав</b></p>	<p>В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362649183 от 27.11.2020 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление и аренда</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b></p>	<p>Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "АТРИУМ" и принятия управленческих решений.</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей</p>
<p><b>Вид определяемой стоимости</b></p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p>
<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>18.11.2020 г.</p>
<p><b>Срок проведения оценки</b></p>	<p>13.11.2020 г.– 27.11.2020 г.</p>
<p><b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.</li> <li>2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.</li> <li>3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.</li> <li>4. Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> <li>5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему заказчиком исходной информации.</li> <li>6. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет получена от представителей Заказчика и других лиц, которые будут упоминаться в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.</li> <li>7. Исполнитель не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но будет ссылаться на документы, которые будут являться основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.</li> </ol>	

Исполнитель не будет проводить аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

8. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут получены от Заказчика и из других надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
11. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
12. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 14 Задания на оценку №15 от 11.06.2020 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20.02.2014 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
13. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в п. 14 Задания на оценку №15 от 11.06.2020 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20.02.2014 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
14. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в п. 14 Задания на оценку №15 от 11.06.2020 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20.02.2014 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, составляет не менее трех лет.
15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в Объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
16. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный п. 14 Задания на оценку №15 от 11.06.2020 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20.02.2014 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, не имеет вещные или обязательственные права в отношении Объекта оценки вне Договора.
17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или о предделению при проведении оценки Объекта оценки.
18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
20. Отчет будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения будут являться его неотъемлемой частью.
21. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
22. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
23. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Отсутствует
---	-------------

<b>Дополнительные требования к заданию на оценку</b>	Отсутствуют
--	-------------

<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Отсутствуют
<b>Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и скреплена печатью данного юридического лица постранично.  Документы предоставляются в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания договора на оценку.
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными навыками в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b>	Отсутствует
<b>Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость</b>	Определять не требуется

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

<b>Исполнитель</b>	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
<b>Почтовый адрес Исполнителя</b>	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
<b>Место нахождения Исполнителя</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
<b>Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя</b>	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00019/19 от 20.11.2019 г.  Срок действия полиса: с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.  Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</b>	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
<b>Оценщик</b>	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
<b>Контактная информация оценщика</b>	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, t.solomennikova@neoconsult.ru
<b>Место нахождения Оценщика</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
<b>Сведения об обязательном и добровольном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00014/20 от 27.05.2020 г.  Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г.

	<p>Страховая сумма: в период с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. составляет 5 000 000 (Пять миллионов) руб.</p>
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b>	<p>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";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-1 № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>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.</p>
<b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"</p>
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	<p>12 лет</p>
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b>	<p>Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.</p>
<b>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</b>	<p>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<sup>6</sup>.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 12 лет</p>
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</b>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>
<b>Заказчик</b>	<p>ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ"</p>
<b>Место нахождения Заказчика</b>	<p>Местонахождение: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1. Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1</p>
<b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b>	<p>Задание на оценку №16 от 13.11.2020 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20 февраля 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ" и АО "НЭО Центр"</p>

<sup>6</sup> Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".  
URL: <https://srosomet.ru/partnership/members-list/person/159315/>



## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

### Применяемые стандарты оценки<sup>7</sup>

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.

Международные стандарты оценки (IVS 2017)

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО)

Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства"

Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

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



**Т. А. Соломенникова**

**Исполнительный директор,  
АО "НЭО Центр"**

**А. Е. Колганов**

<sup>7</sup> Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции

**Таблица 1.1. Распределение итоговой стоимости**

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33	— <sup>8</sup>
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI — комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248	1 715 350 000
<b>3</b>	<b>ИТОГО</b>	<b>1 715 350 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

<sup>8</sup> 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 долгосрочной аренды земельного участка не определялась.

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

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19. 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 использован курс иностранной валюты, установленный Банком России на дату проведения оценки 18.11.2020 г.: 76,2530 руб./долл. США.
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
4. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
5. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
6. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
7. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362649183 от 27.11.2020 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета, учитывая цели оценки – для составления отчетности Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "Атриум" и принятия управленческих решений, оценка справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.
8. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362649183 от 27.11.2020 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. Также Заказчиком была предоставлена отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 10 мес. 2020 г. На основании проанализированной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, согласно данным договора аренды, соответствует рыночным значениям для данного класса объектов, анализ ставки аренды на

рыночность представлен в Таблица 5.14, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

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:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды<sup>9</sup>, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

9. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
10. 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.
11. 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 долгосрочной аренды земельного участка не определялась.
12. Расчет стоимости права аренды части земельного участка в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003004:58 площадью 18 983,00 кв. м, так как часть оцениваемого земельного участка площадью 213,44 кв. м не выделена в натуральном выражении. Итоговая стоимость участка определялась произведением стоимости одной сотки всего земельного участка и площади объекта оценки.

<sup>9</sup> Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

13. На земельном участке общей площадью 189,83 соток, в состав которого входит оцениваемый земельный участок, расположено здание торгового центра "Атриум". В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, во избежание двойного счета стоимость земельного участка определялась как условно свободного от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости зданий (улучшений).
14. 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 20.11.2020 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 18.11.2020 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
15. 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.
16. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Расчет стоимости в рамках доходного подхода производился на основании данных отчетности о фактическом приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 10 мес. 2020 г.
17. 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.
18. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объекта оценки произведен 20.12.2020 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 18.11.2020 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
19. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №16 от 13.11.2020 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20 февраля 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33 (далее право аренды);
- помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI — комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер: 77:01:0003004:2248 (далее помещение).

Общие сведения об оцениваемом помещении представлены в табл. 3.1, о земельном участке – в табл. 3.2.

**Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом помещении**

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва ЦАО, р-н Басманный ул. Земляной Вал, д. 33
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "АТРИУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов в депо владельцев инвестиционных паев
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 07.09.2010 г. за №1899-94168527; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 14.09.2010 г. №12-08/22477; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.09.2010 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362649183 от 27.11.2020 г.
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0003004:2248
Площадь объекта недвижимости, кв. м	1 110,3
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	95 209 000,00
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на 31.10.2020), руб. (НДС не учитывается)	63 560 579,20
Кадастровая стоимость помещения, руб.	266 291 620,66
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, доверительное управление

*Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов*

**Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом праве аренды земельного участка**

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Право аренды земельного участка
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33
Площадь земельного участка, кв. м	18 983,00
Площадь земельного участка, приходящегося на оцениваемое помещение, кв. м	213,44
Правообладатель объекта недвижимости	Арендатор — ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ"; арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы форма собственности — публичная
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Право устанавливающий документ	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 от 14.07.2004; дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 г. №М-01-026997 от 03.10.2013
Право удостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/362647329 27.11.2020 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования <sup>10</sup>	Объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров; объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения; объекты размещения организаций общественного питания; участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей; объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т. ч. приемные пункты предприятий; объекты размещения зрелищных организаций
Существующие ограничения (обременения) права	Право долгосрочной аренды
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0003004:58
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 046 846 720,75
Кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на оцениваемое помещение, руб. <sup>11</sup>	23 014 221,36
Наличие объектов капитального строительства	Нежилое здание многофункционального торгово-развлекательного комплекса

*Источник: данные правоудостоверяющих документов*

<sup>10</sup> Вид разрешенного использования земельного участка общей площадью 18 983,00 кв. м в соответствии с данными Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/362647329 27.11.2020 г.

<sup>11</sup> Пропорционально доле владения.

## 3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Басманном районе Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33.

### Краткая характеристика района, в котором расположен объект оценки

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население (на 01.01.2020 г.) — 783 886 человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы. Состоит из 11 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Китай-город (особая территориальная единица), Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка.

Среди административных округов Москвы ЦАО занимает первое место по количеству промышленных предприятий — более 200, в том числе завод "Метрополитен", АО ЗИЛ, АООТ "Манометр", АОЗТ "Кросна", НПО "Астрофизика" и др. Здесь находятся более 400 НИИ, в том числе ведущие институты РАН (Институт государства и права, Институт философии, Институт географии, Государственный научно-исследовательский институт машиноведения им. А. А. Благонравова (ИМАШ) и др.), отраслевые научные центры и институты (ВНИИ "Алмаз", ВНИИ "Холодмаш", Росгидрометцентр), лаборатории, КБ, архивы и т. п.

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

Экологическая ситуация в округе неблагоприятная, а в отдельных районах крайне неблагоприятная (южный участок Садового кольца, просп. Мира, Тверская ул., Охотный ряд). ЦАО считается также неблагоприятным по критерию инфекционной заболеваемости населения.

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

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

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

Басманный район входит в состав 10 районов Центрального административного округа г. Москвы. Район занимает территорию в 837 га и насчитывает 152 улицы и 7 станций метро ("Бауманская", "Китай-город", "Красные ворота", "Курская", "Чистые пруды" и "Чкаловская"). Численность проживающего здесь населения составляет (на 01.01.2019 г.) 110 694 чел. Плотность населения составляет 13 225,09 чел. на кв. км. Управление районом осуществляют управа Басманного района и прочие районные органы власти.



На территории Басманного района располагается множество достопримечательностей, памятников истории и архитектуры. Среди них можно выделить Богоявленский собор в Елохове, Церковь Покрова Пресвятой Богородицы в Рубцове, Храм Николая Чудотворца в Покровском, Театр "Современник", Музей Маяковского, Театр имени Гоголя.

Басманный район занимает особое место среди районов Москвы и имеет ряд неповторимых черт, присущих самобытной территории в центре большого города. История его возникновения и развития — это история русской науки, культуры и искусства. На территории района сохранилось немало памятников архитектуры и просто ценных зданий исторической застройки, однако большинство из них требует немедленной реставрации из-за естественного износа. Промышленные предприятия Басманного района тесно срослись с селитебной территорией, и часть из них не имеет требуемых санитарно-защищенных зон. На территории района протекает р. Яуза и ее притоки — Ольховка, Чечера и Черногрязка.

Общественный транспорт на территории района представлен станциями метрополитена, маршрутами автобусов №40, 59, 78, 158, 730, 783, трамвайными маршрутами №А, 3, 39, 20, 24, 32, 37, 43, 45, 46, 50, маршрутами троллейбусов №Б, 10, 22, 24, 25, 25к, 45, 53, 63.

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

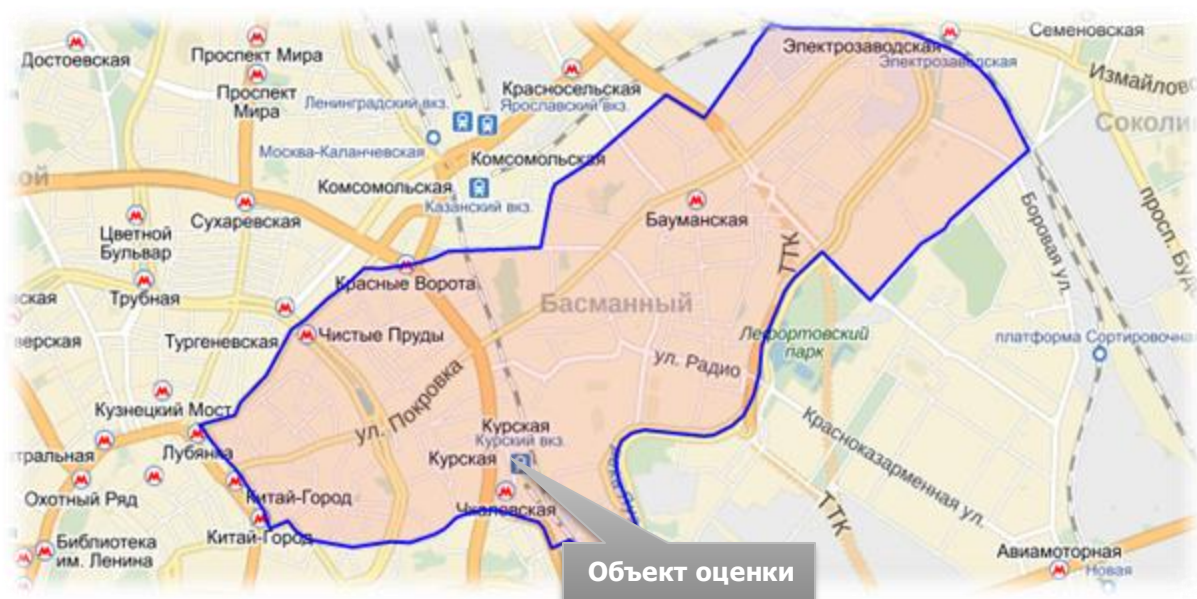
Также здесь находятся детские сады №1374, 17, 1729, 1733, 1734, 1808, 1865, 1948, 1976, 1977, 1979, 1982, 1983, 2032, 2299, 2334, 290, 296, 299, 30, 304, 376, 452, 53, 6, 827.

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

На территории Басманного района планируется проведение работ по реконструкции административных и жилых зданий, гостиниц и деловых центров.

Местоположение Басманного района на карте г. Москвы представлено на рис. 3.1.

**Рисунок 3.1. Карта Басманного района г. Москвы**



Источник: <https://maps.yandex.ru>

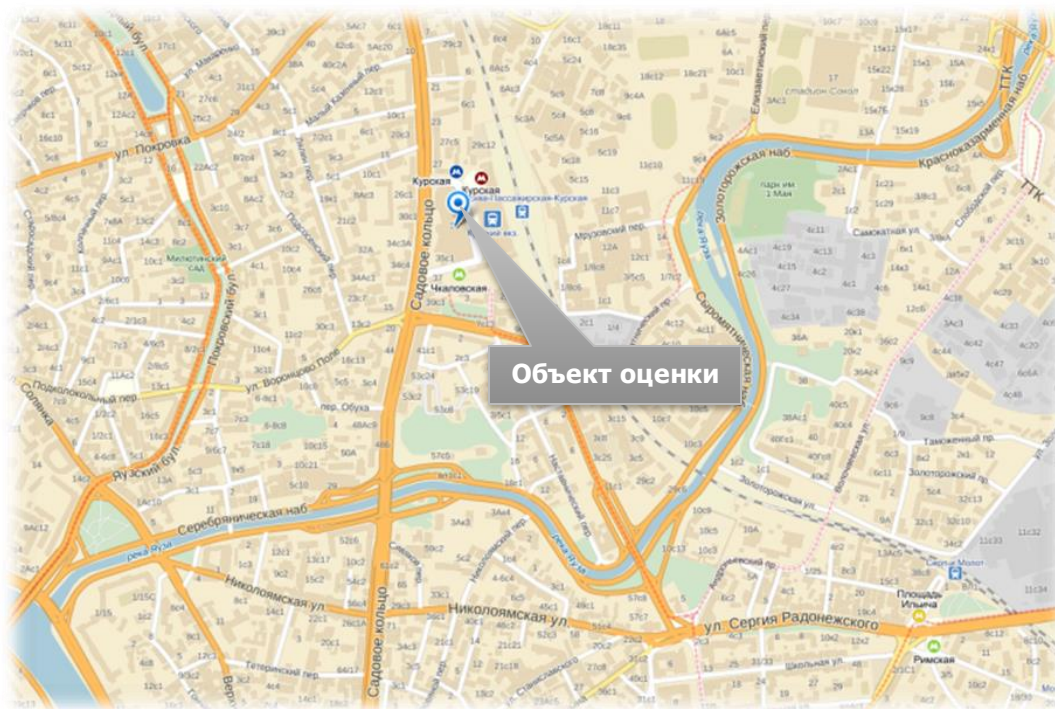
Характеристики местоположения объекта приведены в табл. 3.3. Местоположение объектов оценки на карте представлено на рис. 3.2, 3.3.

**Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая, коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка неправильная прямоугольная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: поблизости расположены 2 станции метрополитена — "Курская", "Чкаловская"; в 50 м расположены остановки наземного общественного транспорта: "Метро "Курская", "Курский вокзал", "Верхняя Сыромятническая улица", по ним проходят маршруты наземного транспорта (троллейбусы, автобусы). Основными транспортными магистралями являются Садовое кольцо, ул. Верхняя Сыромятническая
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов ниже уровня средних показателей по г. Москве: уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, медицинские учреждения
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на земельные участки для коммерческого строительства
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, в непосредственной близости — Садовое кольцо

Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

**Рисунок 3.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы**



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

**Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (вид со спутника)**

Источник: <https://maps.yandex.ru/>

#### **Локальное местоположение**

Объект оценки расположен в Басманном районе Центрального административного округа г. Москвы, на первой линии домов Садового кольца. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным трафиком. Подъезд к оцениваемым участкам осуществляется по асфальтированным дорогам районного значения.

Удобные подъездные пути, обеспечивают круглогодичный проезд к объекту оценки, хорошую визуализацию и высокие транспортные потоки.

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

В непосредственной близости от объекта оценки расположены станции метрополитена: "Курская" и "Чкаловская", остановки общественного наземного транспорта: "Метро "Курская", "Остановка "Курский вокзал", "Верхняя Сыромятническая улица". Проходят маршруты: троллейбус: Б (черный) и автобусы: 40, 78.

### **3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Оцениваемое помещение площадью 1 110,3 кв. м расположено в ТРК "Атриум". В соответствии с действующим договором аренды до 01.06.2030 г. в помещении расположен магазин парфюмерии и косметики "Л'Этуаль". Помещение расположено на первой линии ул. Земляной Вал и имеет отдельную входную группу и витринное остекление. Вход в оцениваемое помещение осуществляется также из ТРК "Атриум".

### Рисунок 3.4. План оцениваемого помещения



Источник: [http://www.atrium.su/shops/L\\_Etoile](http://www.atrium.su/shops/L_Etoile)

Оцениваемое право аренды земельного участка площадью 213,44 кв. м, который является частью единого земельного участка общей площадью 18 983,0 кв. м, предназначенного для эксплуатации части здания под торгово-развлекательный комплекс; эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс; эксплуатации части здания под магазин товаров смешанного ассортимента; эксплуатации части здания под магазин; эксплуатации здания под магазин непродовольственных товаров; эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс; эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс.

### Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 14.07.2004 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 г. №М-01-026997 от 03.10.2013 г.;
- копию дополнительного соглашения №АТ-2-041017В от 04.10.2017 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения №АТ-3-041017В от 04.10.2017 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения №АТ-1-260918В от 26.09.2018 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения №АТ-1-230919В от 23.09.2019 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копию кадастрового паспорта земельного участка №77/501/14-369454 от 16.04.2014 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/362647329 27.11.2020 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362649183 от 27.11.2020 г.;
- копию кадастрового паспорта помещения;
- копии отчетов о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 10 мес. 2020 г.;
- копию справки о балансовой стоимости имущества исх. №АТ-1-181120И от 18.11.2020 г.

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

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение 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.

### 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 оцениваемое помещение зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "АТРИУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. На земельный участок, входящий в состав объекта оценки, зарегистрировано право аренды ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ".

**Допущение.** В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362649183 от 27.11.2020 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета, учитывая цели оценки – для составления отчетности Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "Атриум" и принятия управленческих решений, оценка справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.

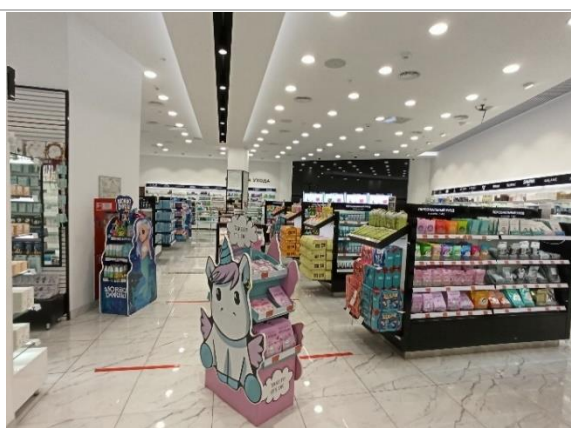
В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362649183 от 27.11.2020 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. Также Заказчиком была предоставлена отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 10 мес. 2020 г. Определение справедливой стоимости помещения производилось по данным Заказчика из допущения, что арендные ставки по заключенным договорам аренды соответствуют среднерыночным данным. Анализ ставки аренды на рыночность представлен в Таблица 5.14.

### Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

#### Таблица 3.4. Состояние оцениваемого помещения



Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Состояние внутренних помещений

Источник: данные визуального осмотра

**Таблица 3.5. Описание физических свойств оцениваемого помещения**

Наименование	Характеристика
<b>Общая характеристика здания, в котором расположено оцениваемое помещение</b>	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгового назначения
Текущее использование здания	ТРК "АТРИУМ"
Год постройки	2002
Срок полезной службы, лет	81 <sup>12</sup>
Год проведения капитального ремонта	н/д
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	103 500
Этажность	6 наземных и 4 подземных этажа
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Имеется, на 700 м/м
<b>Конструктивные характеристики здания</b>	
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон
Фундамент	Железобетонный
Материал перекрытия	Железобетонный
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
<b>Объемно-планировочные решения оцениваемого помещения</b>	
Текущее использование помещения	Магазин парфюмерии и косметики "Л'Этуаль"
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	1 110,30
Расположение помещений в здании	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется) <sup>13</sup>
<b>Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение</b>	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+

<sup>12</sup> 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.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

<sup>13</sup> Согласно произведенному осмотру, анализу объекта оценки и информации Заказчика.

Наименование	Характеристика
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

*Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости, копии технических паспортов*

### Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362649183 от 27.11.2020 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. Также Заказчиком была предоставлена отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 10 мес. 2020 г. Определение справедливой стоимости помещения производилось по данным Заказчика из допущения, что арендные ставки по заключенным договорам аренды соответствуют среднерыночным данным. Анализ ставки аренды на рыночность представлен в Таблица 5.14.

**Согласно рекомендациям АРБ<sup>14</sup>** при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

- 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 об оценке.

В данном разделе, в соответствии рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной собственником оцениваемого имущества. Базовая арендная ставка составляет около 14 855 руб./кв. м/ мес., что соответствует среднерыночным значениям ставок для подобных объектов (соответствует верхней границе диапазона)<sup>15</sup>, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия действующего договора аренды.

В соответствии с п. 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:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч.

<sup>14</sup> Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

<sup>15</sup> Анализ рынка объекта оценки приведен в Таблице 5.10.

порядок расторжения договора аренды<sup>16</sup>, а также соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода по действующему договору аренды.

Ниже приведен анализ существенных условий Договора аренды.

### **Существенные условия договора аренды**

Согласно п. 2.1 Договора, во временное владение и пользование Арендатора передается помещение, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33, общей площадью 1 110,30 кв. м, расположенные на 1-м этаже ТРК "Атриум".

В дополнение к аренде помещения по договору Арендодатель предоставляет арендатору право пользования мест общего пользования здания в соответствии с условиями договора.

Арендная плата по Договору состоит из Базовой арендной платы и Переменной арендной платы. Базовая арендная плата перечисляется ежемесячными платежами авансом до 1-го числа соответствующего расчетного месяца на основании счетов, полученных от Арендодателя.

Арендатор вправе потребовать пересмотра ставки арендной платы. Дополнительное соглашение к настоящему договору, устанавливающую новую ставку арендной платы подписывается сторонами.

Переменная арендная плата включает в себя эксплуатационные и коммунальные расходы.

Коммунальные платежи включают следующие коммунальные услуги и оплачиваются следующим образом:

- оплата за фактическое потребление электроэнергии в Помещении (в соответствии с показаниями счетчиков);
- пропорциональная доля арендодателя в затратах, связанных с обеспечением здания теплоснабжением;
- пропорциональная доля арендодателя в затратах, связанных с обеспечением здания электроэнергией, водой и использованием канализации.

Арендодатель также передает арендодателю обеспечительный депозит в размере базовой арендной платы за пять месяцев. Сумма обеспечительного депозита корректируется с учетом пересмотра ставки арендной платы. В случае расторжения договора обеспечительный депозит возвращается арендатору.

Арендатор имеет право сдавать помещение или их часть в субаренду своим аффилированным лицам с предварительного письменного уведомления арендодателя не позднее чем за один месяц до такой сдачи субаренду при условии предоставления арендодателя доказательств аффилированности таких лиц, а также право сдавать помещение или их часть в субаренду.

Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды помещения на новый срок после истечения срока настоящего договора аренды.

### **Порядок расторжения договора аренды предусмотрен разделом 11 Договора**

Согласно разделу 11 договора аренды арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора до истечения срока действия путем направления арендатору уведомления о расторжении в следующих случаях:

- использование помещений не по их целевому назначению и неустранение указанного нарушения в течение 10 рабочих дней по получении арендатором письменного уведомления о нем от арендодателя;

---

<sup>16</sup> Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета



- ведение в помещениях запрещенной деятельности и неустранение указанного нарушения в течение 10 рабочих дней по получении арендатором письменного уведомления о нем от арендодателя;
- полная или частичная неуплата арендатором какого-либо платежа, причитающегося к получению от него в соответствии с настоящим договором, в течение 10 рабочих дней после получения арендатором от арендодателя письменного уведомления о неуплате;
- объявление арендатором банкротом, ликвидация (добровольная или принудительная) или иное прекращение существования Арендатора;
- в случае возникновения форс-мажора и если обязательства форс-мажора сохраняться в течение более 6 месяцев, любая сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

При этом в ст. 619 ГК РФ предусмотрены случаи, когда по требованию Арендодателя договор аренды может быть расторгнут судом:

- когда Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- когда Арендатор существенно ухудшает имущество;
- когда Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- когда Арендатор не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

**Таким образом, Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды только при условии нарушения Арендатором обязательств, указанных выше. В одностороннем внесудебном порядке без всяких причин Арендодатель отказаться от договора не сможет.**

Арендатор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора до истечения его срока действия путем направления арендодателю уведомления о расторжении:

- если арендатор будет не способен в отсутствие своей вины использовать помещение по целевому назначению в течение 30 дней;
- объявление арендодателя банкротом, ликвидация (добровольная или принудительная) или иное прекращение существования Арендатора;
- если право собственности на помещения перейдет какому-либо лицу, не являющегося аффилированным лицом арендодателя;
- в случае возникновения форс-мажора и если обязательства форс-мажора сохраняться в течение более 6 месяцев, любая сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

При этом в ст. 620 ГК РФ предусмотрены случаи, когда по требованию Арендатора договор аренды может быть расторгнут судом:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

- арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

**Таким образом, Арендатор имеет право расторгнуть договор аренды только при условии нарушения Арендодателем обязательств, указанных выше или в случае продажи помещения какому-либо лицу, не являющегося аффилированным лицом арендодателя.**

### 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). Оцениваемое помещение участвует в операционной деятельности, соответственно, оцениваемое помещение может 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";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

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

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

**V<sub>MS</sub>, V<sub>КОКС</sub>, V<sub>ЕНАО</sub>** — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются земельный участок и встроенное нежилое помещение, расположенное в здании торгового комплекса.

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 оцениваемого помещения представлено в таблице 3.6.

**Таблица 3.6. Определение срока полезной службы оцениваемого помещения**

Наименование объекта	Нежилое помещение в здании торгового комплекса
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33
Площадь, кв. м	1 110,3
Год постройки/реконструкции	2 002
Хронологический возраст	18
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	42
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"	82
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	65
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
<b>Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет</b>	<b>63</b>

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 эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено оцениваемое помещение, 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 объекта оценки произведен 20.12.2020 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 18.11.2020 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

**Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки**

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	20.11.2020 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А.
Текущее использование объекта оценки	Торговое помещение
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

Наименование	Комментарий
	<p>осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки – в приложении 6.</p> <p>Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.</p>

*Источник: данные визуального осмотра*

Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также подтверждены в ходе проведенного визуального осмотра.

### 3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков<sup>17</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации<sup>18</sup> имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt<sup>19</sup>, срок экспозиции торговых зданий и помещений варьируется в диапазоне от 4 до 13 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики оцениваемых объектов, Исполнитель принял разумный срок экспозиции для торгового помещения на уровне среднего значения 8 месяцев.

Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

<sup>17</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

<sup>18</sup> Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

<sup>19</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2229-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования права аренды земельного участка является его текущее использование для эксплуатации торгового здания, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения также является его текущее использование в качестве торгового помещения.

### 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
<b>Юридическая правомочность</b>	Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.
	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, указанная территория отнесена к многофункциональным общественным зонам (зона смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов). Расположение оцениваемого права аренды земельного участка на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рис. 4.1.
	В соответствии с "Правилами землепользования и застройки города Москвы" основными видами разрешенного использования объектов капитального строительства в данной зоне являются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• участки размещения административно-деловых объектов;</li> <li>• участки размещения учебно-образовательных объектов;</li> <li>• участки размещения культурно-просветительных объектов;</li> <li>• участки размещения торгово-бытовых объектов;</li> <li>• участки размещения лечебно-оздоровительных объектов;</li> </ul>

Критерий анализа	Анализ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• участки размещения спортивно-рекреационных объектов;</li> <li>• участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида.</li> </ul> <p>Условно разрешенными видами разрешенного использования объектов капитального строительства в данной зоне не являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• участки размещения многоквартирных жилых домов;</li> <li>• участки размещения учебно-воспитательных объектов;</li> <li>• участки смешанного размещения жилых объектов различного вида.</li> </ul> <p>Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к выводу, что единственно возможным вариантом использования права аренды земельного участка является его использование для эксплуатации торгово-развлекательного комплекса. Остальные критерии анализа наиболее эффективного использования далее не рассматриваются</p>
<b>Физическая возможность</b>	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. 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 торгово-развлекательного комплекса.</p>
<b>Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность</b>	<p>Рассматриваемый земельный участок расположен в Центральном административном округе в районе "Басманный" г. Москвы в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей (Садовое кольцо, Третье Транспортное кольцо) с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от станций метро "Курская" и "Чкаловская". Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, гостиничный, офисный и жилой сегменты).</p> <p>Таким образом, исходя из вышеизложенного, Исполнитель сделал вывод о том, что максимально продуктивным использованием права аренды земельного участка будет его использование для размещения торгово-развлекательного комплекса.</p>
<b>Вывод</b>	<p><b>Наиболее эффективным использованием рассматриваемого права аренды земельного участка является эксплуатация части здания под торгово-развлекательный комплекс; эксплуатация части здания под многофункциональный комплекс; эксплуатация части здания под магазин товаров смешанного ассортимента; эксплуатация части здания под магазин; эксплуатация здания под магазин непродовольственных товаров; эксплуатация части здания под многофункциональный комплекс</b></p>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



	- многофункциональные общественные зоны, в т.ч.:
	- многофункциональные парковые зоны
	- специализированные общественные зоны, в т.ч.:
	- в составе особо охраняемых природных территорий
<b>2. ЖИЛЬЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, В Т.Ч.:</b>	
	- зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
	- зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
	- зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки
<b>3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, В Т.Ч.:</b>	
	- промышленные зоны
	- коммунальные зоны
	- специальные зоны, в т.ч.:
	- в составе особо охраняемых природных территорий

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

### Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования 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, а также в ходе визуального осмотра было сделано заключение о хорошем состоянии здания, в котором расположено оцениваемое помещение. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление является финансово нецелесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости востребован рынком и не исчерпал свои конструктивные возможности.



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.

Оцениваемое недвижимое имущество расположено в торгово-развлекательном центре "Атриум" на 1-м этаже, все остальные помещения, расположенные в торгово-развлекательном центре, имеют аналогичное функциональное назначение, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемого помещения в качестве торгового помещения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его текущее использованием, а именно в качестве торгового помещения.

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе<sup>20</sup>

- Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2019 г. составил 110,046 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2018 г. составил 101,3%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2018 г. — 103,8%. Наибольшее влияние на рост физического объема ВВП оказало увеличение добавленной стоимости добывающих производств, финансовой и страховой, профессиональной, научной и технической деятельности — на 2,0%, 9,4% и 4,6% соответственно. В 2019 г. отмечено увеличение внутреннего конечного спроса: расходы на конечное потребление выросли на 2,4%, валовое накопление — на 3,8%. Индекс физического объема чистого экспорта товаров и услуг сократился на 14,2% за счет роста импорта при сокращении экспорта. По итогам 2019 г. инфляция составила 4,5%.
- Весной 2020 г. происходили события, связанные с ухудшением экономической ситуации в РФ и в мире в условиях принятия государственных ограничительных мер, направленных на предотвращение распространения коронавирусной инфекции и ухудшения эпидемиологической обстановки в стране. Приостановка деятельности наносит ущерб, в частности, приостанавливает рост экономики или приводит к сокращению. Ряд секторов экономики уже пострадал от коронавируса (авиационный, гостиничный, сфера услуг).
- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. наблюдалось улучшение динамики ВВП — спад сократился до 4,3% г/г по сравнению с 4,6% г/г в июле и 6,4% г/г в июне 2020 г. В целом по итогам 8 мес. 2020 г. снижение ВВП оценивается на уровне 3,6% г/г. Снятие карантинных ограничений позитивно отразилось на показателях потребительского рынка. Поддержку восстановлению экономики оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве.
- В августе 2020 г. выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле 2020 г.). Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе 2020 г. ускорилось до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле. В строительном секторе в августе 2020 г. объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне-июле 2020 г. Восстановление в секторе услуг в августе 2020 г. продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее).
- В августе 2020 г. промышленное производство сократилось на 7,2% г/г (по сравнению с -8,0% г/г в июле и -9,4% г/г в июне). Основной вклад в восстановление промышленного производства внес добывающий комплекс (-11,8% г/г в августе после -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках ОПЕК+ с 01.08.2020 г. В обрабатывающей промышленности восстановление выпуска в августе приостановилось (-4,1% г/г после -3,3% г/г в июле), при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос.
- Темпы роста выпуска легкой промышленности в августе 2020 г. стали отрицательными (-2,4% г/г) после двух месяцев позитивной динамики. Кроме того, возобновилось падение производства легковых автомобилей (-30,0% г/г после +3,9% г/г в июле). Вместе с тем сохранялся устойчивый рост в пищевой и химической отрасли (2,2% г/г и 6,6% г/г соответственно). По оценке Минэкономразвития России, ухудшение динамики в отраслях обрабатывающей промышленности

<sup>20</sup>[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fee62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212\\_econ\\_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fee62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fee62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fee62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215)

в августе 2020 г. носит компенсационный характер после достаточно быстрого восстановления в предшествующие три месяца, обусловленного эффектом отложенного спроса, сформировавшегося за период "нерабочих дней", который в настоящее время близок к исчерпанию.

- В августе 2020 г. инфляция составила до 3,6% г/г (3,4% в июле). Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в 2019 г., сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за январь–июль 2020 г. составил 185,4 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 23,3%. Импорт товаров за январь–июль 2020 г. составил 126,0 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 7,7%. Положительное сальдо торгового баланса за январь–июль 2020 г. сложилось на уровне 59,4 млрд долл. США, что на 45,7 млрд долл. США меньше чем за период январь–июль 2019 г.
- По состоянию на 30.09.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 23,7% по сравнению с 30.09.2019 г. до 79,6845 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 32,3% до 93,0237 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.
- Средний курс доллара и евро за январь–сентябрь 2020 г. составил 61,9057 руб. за долл. США и 69,3777 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals в январе-сентябре 2020 г. сложилась в размере 40,84 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 64,15 долл. США за баррель. В июне 2020 г. средняя цена на нефть марки Urals составила 40,91 долл. США за баррель, что в 1,5 ниже, чем в том же месяце в 2019 г. (61,06 долл. США за баррель).
- После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 01.07.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%.
- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки происходит изменение ставки рефинансирования на ту же величину.
- **Предпосылки развития экономики с учетом влияния текущей ситуации с распространением пандемии коронавирусной инфекции:**
- По данным Банка России, нормализация ситуации в экономике будет происходить постепенно. Потребуется время, чтобы восстановить бизнес-процессы, логистические и производственные цепочки, компенсировать произошедшие потери в прибылях и доходах, нарастить резервы и сбережения, в той или иной мере использованные во 2 квартале 2020 г. Это наряду с неопределенностью развития внешних условий будет сдерживать производственную, инвестиционную, потребительскую активность. В этих условиях ВВП снизится на 4,5–5,5% в 2020 г. по сравнению с 2019 г. В дальнейшем прогнозируется восстановительный рост российской экономики на 3,5–4,5% в 2021 г. и 2,5–3,5% в 2022 г. Вклад в рост ВВП будет вносить и продолжение реализации национальных проектов. При этом в базовый прогноз закладываются только уже принятые меры бюджетной поддержки (до 24.07.2020 г.).
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ в целом в 2020 г. ожидается снижение ВВП на 4,0%. Нижняя точка спада российской экономики в 2020 г. пришлась на 2 квартал 2020 г. В июне 2020 г. по мере частичной отмены карантинных мер и открытия производств российская экономика начала расти. Несмотря на появление новых очагов коронавируса в мире базовый

прогноз не предполагает новой мощной второй волны заболеваний и карантинных мер, останавливающих экономическую деятельность. По итогам 2020 г. наибольший вклад в снижение ВВП внесет сфера услуг (-14,3% в 2020 г.), после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках ОПЕК+ с 01.08.2020 г., в секторе обрабатывающей промышленности ожидается спад на 2,3%, строительстве — на 1,0%, розничной торговле — на 4,4%. Реальные располагаемые доходы населения сократятся на 4,1% относительно 2019 г.

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

## 5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2020 г.<sup>21</sup>

### 5.2.1. Основные положения

По оценке аналитиков рынка, за девять месяцев 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,45 млрд долл. США, что лишь на 6% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (2,6 млрд долл. США). При этом показатель 3-го квартала оказался рекордным за последние четыре года, превысив на 18% объем соответствующего периода 2019 года: 1 121 млн долл. США против 947 млн долл. США соответственно.

На высокие значения прошедшего квартала повлияли отложенные сделки 1-го полугодия. По прогнозам экспертов, объем инвестиций по итогам года достигнет 3,2 млрд долл. США. В настоящее время активность инвесторов сосредоточена на анализе перспектив в различных сегментах, а также оценке финансовых потоков потенциальных проектов. Снижение ключевой ставки в июле этого года до 4,25% привело к понижению стоимости заемных средств, что, в свою очередь, способствует повышению доходности инвестиционных сделок.

<sup>21</sup> [https://yandex.ru/turbo/ng.ru/s/economics/2020-10-06/1\\_7982\\_economics.html](https://yandex.ru/turbo/ng.ru/s/economics/2020-10-06/1_7982_economics.html);  
<https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/obem-investicijnykh-sdelok-na-rossiskom-rynke-nedvizhimosti-za-3-i-kvartal-2020/>; [https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview\\_StPetersburg-H1-2020\\_RUS](https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview_StPetersburg-H1-2020_RUS)

Аналитики отмечают увеличение разрыва между стоимостью безрисковых инвестиций и доходностью на рынке недвижимости. Оно частично обуславливается теми рисками потенциального снижения спроса и арендного дохода, которые присутствуют в офисном и особенно торговом сегментах. Исключением является складской сегмент, в котором наблюдается устойчивый спрос как со стороны конечных пользователей, так и со стороны инвесторов. Именно склады стали единственным сегментом, где с начала пандемии произошло снижение ставок капитализации. На данный момент ориентиром для рынка аналитики считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 10,25-11,5% для складов, 8,5 – 10% для офисов, 8,75-10,25% для торговых центров; в Санкт-Петербурге – 10,5-12,0% для складов, 9-11% для офисов, 9,25-11,25% для торговых центров.

Лидерами в структуре сделок в 3-м квартале 2020 года стали складской, офисный и жилой сегменты недвижимости по 28-29% от общего значения. Однако, если интерес к офисному и жилому сектору является стабильным, то спрос на склады существенно превысил показатели предыдущих периодов. За июль-сентябрь на складском рынке было закрыто сделок более чем на 320 млн долларов, что является наибольшим квартальным значением в этом сегменте с конца 2013 года. Крупнейшей складской сделкой 3-го квартала стало приобретение фондом "Сбербанк-арендный бизнес 3" индустриального парка "PNK Парк Вешки" у PNK Group.

В 4-м квартале 2020 – начале 2021 г. эксперты ожидают сохранения повышенного интереса инвесторов к этому сегменту недвижимости: уже сейчас анонсированы потенциальные крупные сделки со складскими объектами, которые могут быть закрыты в ближайшем будущем или которые будут закрыты, когда объекты будут достроены. Кроме того, эксперты ожидают рост инвестиционного спроса к региональным складским проектам, до текущего момента интерес инвесторов был сосредоточен в основном на Московском регионе и Санкт-Петербурге.

Интерес инвесторов по-прежнему сохраняется к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в данный сектор недвижимости составила 29% в 3-м квартале, а по итогам 9 месяцев 2020 года - 44%, что является большей частью транзакций. Крупнейшей сделкой стало приобретение компанией "Гранель" участка на севере Москвы под строительство жилого комплекса. Жилой сектор является наиболее привлекателен для инвесторов в Северной столице (65% от всех сделок в Санкт-Петербурге за 9 месяцев). Если говорить в целом о структуре инвестиций по регионам, то на Москву пришлось более 85% от общего объема инвестиционных сделок 2020 года и 87% инвестиций 3-го квартала.

Что касается структуры инвестиций по стране происхождения, доля российских компаний в общем объеме транзакций за январь-сентябрь 2020 года выросла до 91% (76% по итогам 2019 года), отражая глобальный тренд сокращения объема транс-граничных инвестиций в мире на фоне пандемии. В настоящий момент не ожидается закрытия значимых сделок с участием иностранных игроков до конца 2020 года, поэтому данный показатель сохранится на высоком уровне.

Инвестиции в коммерческую недвижимость в России для иностранных компаний связаны с повышенными рисками и волатильностью рынка. Поэтому интерес к приобретению активов наблюдается в основном со стороны игроков, уже присутствующих в России. В целом аналитики отмечают высокий интерес к качественным объектам с повышенной доходностью и возможностью дополнительного upside со стороны всех типов инвесторов.

Длительность сделки составляет 6–18 месяцев, поэтому те сделки, которые заключались во втором и третьем кварталах, были запланированы еще до пандемии. Рост объемов инвестиций наблюдался в третьем квартале 2020 года, но его пока нельзя назвать показателем восстановления рынка, так как в этот период завершались сделки, которые находились в процессе подготовки еще до наступления кризиса.

### Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	III квартал 2020 г.
Офисная недвижимость (премиальный сектор)	9,0-11,0%
Торговая недвижимость (премиальный сектор)	9,25-11,25%
Складская недвижимость	10,5-12,0%

Источник: <https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/obem-investicionnykh-sdelok-na-rossiiskom-rynke-nedvizhimosti-za-3-i-kvartal-2020/>

### 5.2.2. Выводы

- За девять месяцев 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,45 млрд долл. США, что лишь на 6% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (2,6 млрд долл. США).
- На высокие значения прошедшего квартала повлияли отложенные сделки 1-го полугодия. По прогнозам экспертов, объем инвестиций по итогам года достигнет 3,2 млрд долл. США.
- На данный момент ориентиром для рынка аналитики считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 10,25-11,5% для складов, 8,5 – 10% для офисов, 8,75-10,25% для торговых центров; в Санкт-Петербурге – 10,5-12,0% для складов, 9-11% для офисов, 9,25-11,25% для торговых центров.
- Лидерами в структуре сделок в 3-м квартале 2020 года стали складской, офисный и жилой сегменты недвижимости по 28-29% от общего значения.
- За июль-сентябрь на складском рынке было закрыто сделок более чем на 320 млн долларов, что является наибольшим квартальным значением в этом сегменте с конца 2013 года.
- В 4-м квартале 2020 – начале 2021 г. эксперты ожидают сохранения повышенного интереса инвесторов к сегменту складской недвижимости: анонсированы потенциальные крупные сделки со складскими объектами.
- Эксперты ожидают рост инвестиционного спроса к региональным складским проектам, до текущего момента интерес инвесторов был сосредоточен в основном на Московском регионе и Санкт-Петербурге.
- Интерес инвесторов по-прежнему сохраняется к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в данный сектор недвижимости составила 29% в 3-м квартале, а по итогам 9 месяцев 2020 года - 44%.
- Доля российских компаний в общем объеме транзакций за январь-сентябрь 2020 года выросла до 91% (76% по итогам 2019 года), отражая глобальный тренд сокращения объема трансграничных инвестиций в мире на фоне пандемии.

### 5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.<sup>22</sup>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:<sup>23</sup>

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

<sup>22</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

<sup>23</sup> [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

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.

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 5.2. Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой

Признак классификации	Виды рынков
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

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

## 5.4. Прогнозы развития рынка торговой недвижимости г. Москвы, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости<sup>24</sup>

Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19: в настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

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

И без того не очень благополучный рынок торговой недвижимости столкнулся в начале 2020 года с критическим для бизнеса вызовами. По данным экспертов рынка недвижимости, крупнейшие игроки рынка сообщили о том, что рассматривают закрытия своих магазинов в России и инициируют пересмотр арендных договоров в целях получения скидки на ставку аренды и арендных каникул.

Существует высокая вероятность того, что меры по смягчению коммерческих условий со стороны собственников ТЦ будут приняты, так как в сложившейся ситуации, якорные трафикообразующие арендаторы ТЦ имеют достаточно сильную позицию в переговорах. При благоприятном развитии событий пересмотр условий и другие меры будут носить временный характер.

В европейских столицах аналогично растет количество запросов на пересмотр условий для снижения арендной платы и ожидается сокращение запросов на продление договоров аренды. В Китае собственники предоставили ритейлерам от 2-х до 4-х недель арендных каникул, что по мнению ритейлеров является недостаточным для покрытия убытков.

Ожидается, что ритейлеры, в большинстве своем, отодвинут планы по развитию на 3-4 квартал при благоприятном развитии событий и на 2021 год при неблагоприятном развитии событий. В итоге все

<sup>24</sup> <https://www.retail.ru/interviews/tts-v-krizis-kazhdyy-poteryaet-50-100-mln-rub-iz-za-karantina/>;  
[https://realty.interfax.ru/ru/analytics/market\\_overview/116315/](https://realty.interfax.ru/ru/analytics/market_overview/116315/);  
<https://zdanie.info/2393/2466/news/14186>



будет зависеть от того, как будут развиваться события. Открытие большинства крупных ТЦ в регионах заявлено к концу года (около 440 тыс. кв. м).

При этом эксперты рынка недвижимости ожидают переноса ряда ранее анонсированных проектов на следующий год в случае неблагоприятного развития событий.

В условиях вынужденного или рекомендуемого ограничения посещения общественных места часть спроса частично реализована посредством онлайн-торговли (в том числе и e-grocery), что оказало положительное влияние на развитие этого сегмента в первую очередь в долгосрочной перспективе, так как еще большая доля потребителей получила новый опыт покупок онлайн, в результате, чего ожидается рост лояльности к данному способу приобретения товаров и повышение доверия к бесконтактному способу оплаты.

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

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

За I квартал 2020 года в Московском региона было введено в эксплуатацию всего 2 объекта торговой недвижимости совокупной GLA 87 806 кв. м, что превышает показатель за аналогичный период прошлого года на 17%.

Среди открытий I квартала 2020 года: один объект в Москве – парк развлечений "Остров мечты" (GLA торговой составляющей 70 000 кв. м), 1-я очередь МФК Боброво в Московской области (GLA 17 806 кв. м).

### Таблица 5.3. ТЦ открытые в I квартале 2020 г.

Регион	Название ТЦ	Адрес	GLA (кв.м)	Девелопер
Москва	Парк развлечений Остров Мечты	Андропова проспект	70 000	ГК Регионы
МО, Боброво	МФК Боброво, I очередь	Симферопольское ш., 4 км	17 806	ООО Орбита

Источник: <https://zdanie.info/2393/2466/news/14186>

Тенденция переноса срока ввода торговых объектов с начала года на более поздний срок сохраняется, как и в предыдущие годы. В настоящее время девелоперы не связывают перенос сроков ввода с текущей экономической ситуацией. Пока, в условиях неопределенности, подготовка долгосрочных прогнозов является затруднительной, но в целом в РФ запланирован рекордный объем ввода с 2016 года – более 1 млн кв. м. Однако эксперты ожидают увидеть перенос сроков ввода торговых объектов, учитывая текущую ситуацию. В случае исполнения планов девелоперов будет наблюдаться значительный ввод объектов во второй половине текущего года.

По информации аналитиков, переговоры по снижению ставок с арендодателями ведутся крайне неохотно. Запрос на снижение ставки меньше чем на 50% готовы удовлетворить полностью или частично 35% опрошенных арендодателей, 25% – категорически отказываются удовлетворить требования о снижении ставки.

На запрос полностью освободить или снизить размер ставки более чем на 50% положительно готовы ответить только 10% опрошенных. Более 40% арендаторов уже получили отказ на подобный запрос.

Первые две недели карантина для торговой недвижимости были самими сложными из-за высокого уровня неопределенности, но сегодня ситуация меняется в лучшую сторону.

Во многих регионах расширился список магазинов, которые могут быть открыты, многие сети стали работать в формате ПВЗ. Плюс расширяется список регионов, позволяющих в рамках ТЦ открывать большее количество специализированных магазинов. Все это позволяет бизнесу как-то облегчить выживание и добавляет товарооборот.

Пандемия по-разному повлияла на разные сегменты российского ритейла. Продуктовые арендаторы и ритейлеры, продающие товары первой необходимости, существенных перемен не испытали. Продолжают наращивать долю онлайн, но и офлайн у них активно работает.

Самые большие изменения претерпевает фэшн-индустрия – операторы одежды, обуви и аксессуаров. У многих из них не было даже достойного онлайн-ресурса, чтобы реализовывать свои товары. Эти операторы чувствуют себя хуже всех и либо пытаются оперативно налаживать работу с агрегаторами, либо сидят и ждут, когда все это закончится.

Операторы общепита пытаются как-то выживать с помощью доставки. Но это делается скорее для того, чтобы обеспечивать функционирование своих кухонь, создать хоть какой-то оборот и выплачивать минимальную зарплату своим сотрудникам. К сожалению, не с целью получения прибыли.

По оценкам экспертов кафе и рестораны – один из тех сегментов, которые будут довольно быстро восстанавливаться. Когда люди выйдут из изоляции, они захотят вернуться в свои любимые кафе и рестораны.

В торговых центрах закроются маленькие ИП. Некоторые крупные сети тоже начинают понимать, что после карантина не откроются. Пока эта цифра незначительная – не больше 2–3% от общего количества арендаторов, работающих на рынке ТЦ.

Поменяются операторы, работающие в стрит-ритейле. Сократится количество ресторанов, фэшн-бутиков, их место будут занимать магазины продуктов питания, аптеки и оптики.

Повышения ставок аренды не ожидается. Стагнация фиксированной ставки аренды наблюдается давно. В последнее время идет борьба за получение процента от товарооборота, который имеет больший вес и значимость для арендного дохода, нежели фиксированная составляющая. По прогнозам экспертов, после окончания карантина произойдет массовый переход к переменной ставке.

Собственники ТЦ не спешат давать скидки, потому что находятся в той же ситуации, что и арендаторы: закредитованы, имеют большое количество обязательных платежей и налогов, должны выплачивать зарплаты своим сотрудникам. Чтобы решить, какие скидки они могут предоставить арендаторам, им нужно понять, с чем они выйдут из карантина, какие убытки понесут и сколько нужно времени, чтобы вернуться к прежнему ТО. От этого будет зависеть стратегия работы с арендаторами.

Понять, что работает из мер господдержки, пока невозможно, рынок ждал большего от правительства, но сейчас каждый вынужден решать проблему самостоятельно, договариваясь с партнерами и пытаясь сделать предварительные прогнозы о том, что будет, когда карантин закончится.

#### **5.4.1. Выводы**

- Эксперты рынка недвижимости ожидают переноса ряда ранее анонсированных проектов на следующий год в случае неблагоприятного развития событий.
- По информации аналитиков, переговоры по снижению ставок с арендодателями ведутся крайне неохотно. Запрос на снижение ставки меньше чем на 50% готовы удовлетворить полностью или частично 35% опрошенных арендодателей, 25% – категорически отказываются удовлетворить требования о снижении ставки.
- Пандемия по-разному повлияла на разные сегменты российского ритейла. Продуктовые арендаторы и ритейлеры, продающие товары первой необходимости, существенных перемен не испытали. Продолжают наращивать долю онлайн, но и офлайн у них активно работает.

- По оценкам экспертов кафе и рестораны – один из тех сегментов, которые будут довольно быстро восстанавливаться. Когда люди выйдут из изоляции, они захотят вернуться в свои любимые кафе и рестораны.
- Повышения ставок аренды не ожидается. Стагнация фиксированной ставки аренды наблюдается давно. В последнее время идет борьба за получение процента от товарооборота, который имеет больший вес и значимость для арендного дохода, нежели фиксированная составляющая. По прогнозам экспертов, после окончания карантина произойдет массовый переход к переменной ставке.
- Рынок ждал большего от правительства, но сейчас каждый вынужден решать проблему самостоятельно, договариваясь с партнерами и пытаясь сделать предварительные прогнозы о том, что будет, когда карантин закончится.

## 5.5. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2020 г.<sup>25</sup>

### 5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговых помещений

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

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость торговых помещений зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, пешеходным и автомобильным трафиком, линией расположения, состоянием отделки.

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

**Таблица 5.4. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений**

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга
5	Местоположение	Район, станция метро
6	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
7	Линия расположения	1-ая линия/ во дворе
8	Тип	Встроенное помещение/отдельно стоящее здание
9	Арендопригодная площадь объекта недвижимости	-
10	Тип парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории
11	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая
12	Инфраструктура	Развитая/отсутствует
13	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение
14	Состояние отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

<sup>25</sup> Подготовлено с использованием: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q1-Retail-2020;>  
<https://www.knightfrank.ru/>

### 5.5.2. Классификация торговой недвижимости

Исходя из типа недвижимого имущества и его будущего использования, в данном разделе исследуется сектор торговой недвижимости Москвы.

Торговый центр — это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

Первоначально выделились районные (neighborhood), окружные (community) и региональные (regional) ТЦ. Позже добавились микрорайонный (convenience centers), суперрегиональный центр (super regional centers) и различные менее общепринятые типы центров. Для каждого типа ТЦ присущ свой парковочный индекс, определяемый его концепцией и рассчитываемый исходя из необходимого количества парковочных мест на 100 м арендной или общей площади.

В настоящее время сегмент торговых центров не имеет единой классификации, адаптированной под российские условия. Для проведения классификации торговых центров российские аналитики, как правило, используют европейскую классификацию. В основе этой классификации лежат следующие основополагающие признаки:

- зона влияния торгового центра;
- величина торговых площадей;
- специфика и ассортимент продаваемых товаров;
- качественный и количественный состав арендаторов.

Компания Urban Land Institute (ULI) разработала классификацию торговых центров, которая переведена и адаптирована для применения в современных условиях развития форматов розничной торговли в России.

#### Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагает услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2 800 кв. м и может варьироваться от 1 500 до 3 000 кв. м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является мини-маркет. Торговой зоной является территория в 5 – 10 минутах пешеходной доступности, количество покупателей – до 10 000 чел. Примером такого рода центров могут служить универсамы периода советской постройки, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее). В г. Москве к микрорайонным торговым центрам можно отнести: Супермаркет "Пятерочка", Супермаркет "Билла", Супермаркет "Седьмой континент".

#### Районный торговый центр (Neighborhood center)

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т. д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 000 – 6 000 кв. м, на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5 – 10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра является ТЦ "Зельгрос", гипермаркет "Ашан", гипермаркет "НАШ".

#### Окружной торговый центр (Community center)

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг с большим выбором "мягких" товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и "жестких" товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий

ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универсама полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазины. Типичный размер арендной площади — 14 000 кв. м, может занимать от 9 000 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10 – 20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным ТРЦ "Вавилон", ТРЦ "Капитолий".

### **Суперокружной торговый центр (Super community center)**

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокружные. В исключительных случаях площадь достигает 90 000 кв. м. В результате окружной ТЦ — самая сложная категория торговых центров для оценки их размеров и зоны обслуживания.

Существует разновидность суперокружного торгового центра — пауэр-центр (power center). Он содержит, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории, площадью более 1 900 кв. м. Такими якорями являются "жесткие" товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы. Пауэр-центр сочетает в себе узконаправленных "убийц категорий" (полный ассортимент товаров по какой-либо категории по низким ценам), оптовый клуб и дискаунт-универмаг. Якоря в таких пауэр-центрах занимают 85% общей арендуемой площади.

### **Региональный торговый центр (Regional center)**

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется в пределах 23 000 – 85 000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30 - 40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра — 150 000 человек и более.

### **Суперрегиональный центр (Super regional center)**

Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7 000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50 000 кв. м и может превышать 150 000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра — 300 000 и более человек.

### **Специализированные торговые центры (Specialty centers)**

Существует множество вариантов названных основных категорий, которые можно объединить словом специализированные, то есть это подтипы других, более или менее традиционных видов ТЦ. Специализированные торговые центры в широком смысле — это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, указанным в предыдущих категориях. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов гастроном, мясной магазин, овощи (фрукты), винный отдел — как заменитель супермаркета, может быть назван специализированным районным центром. Центр окружного масштаба, в котором якорем является крупный фитнес-центр с такими магазинами как спорттовары, товары для здорового образа жизни, туризма и отдыха, должен иметь статус специализированного. К данной группе можно отнести ТЦ "Спортмастер".

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

- развлечение (Entertainment);

- торговля и развлечения (Retail-Entertainment);
- скидки (Off-price);
- товары для дома (Home improvement);
- стрип-центр (Strip Center);
- исторический (Historic);
- мегамолл (Megamall);
- стиль жизни (Lifestyle).

Также выделяют несколько типов торговых центров.

- **Фестивал-центр (Festival Center)** — якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятий торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Одним из примеров фестивал-центра является ТЦ "Охотный ряд", расположенный на Манежной площади в непосредственной близости от Кремля, Красной площади и др.
- **Торгово-общественный центр** — якорем в таком центре могут выступать детские клубы и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить ЦМТ на Красной Пресне.
- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** — якорем в данном центре является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах.
- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

По мнению аналитиков, на стоимость торгово-развлекательной недвижимости оказывают влияние следующие основные ценообразующие факторы:

- тип торгово-развлекательного центра;
- качественный состав арендаторов торгово-развлекательного центра;
- местоположение объекта, престижность направления;
- автомобильный и пешеходный трафик;
- развитость инфраструктуры;
- общая площадь торгово-развлекательного центра, соотношение общей и арендопригодной площадей и пр.

Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.4–5.5.

**Таблица 5.5. Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата**

№ п/п	Тип	Общая площадь, тыс. кв. м		GLA, тыс. кв. м		1-я зона охвата, км		Кол-во жителей, тыс. чел.		Якорь	Арендаторы	Примеры
		min	max	min	max	min	max	min	max			
1	Микрорайонный	<1	2	<1,5	3	–	<2	–	<10	Продуктовый супермаркет	супермаркет, 2–10 павильонов (продажа продуктов, аптека; услуги: химчистка, связь, кафе)	Пятерочка, Копейка, Перекресток
2	Районный	2	12	3	15	2	5	3	40	Продуктовый супермаркет	1 супермаркет, 15–50 павильонов (см. п. 1, плюс магазины одежды, обуви, подарков; отделение банка, ресторан, кафе)	Магнит, Метромаркет, Ключевой, Азовский
3	Окружной	20	100	10	40	5	10	40	150	Продуктовый супермаркет, магазин электроники, кинотеатр, зона развлечений	2–4 якоря, торговая галерея (40–120 павильонов), фуд-корт (3–10 ресторанов самообслуживания, общий обеденный зал на 10–100 столиков), зона развлечений (мультиплекс на 4–8 залов, боулинг, игровые автоматы, фитнес)	Калейдоскоп, Ладья, 5 Авеню, Фестиваль
4	Суперокружной	50	160	25	60	5	15	40	150	Продуктовый гипермаркет	3–7 якорей, торговая галерея (40–150 павильонов), фуд-корт (4–12 ресторанов самообслуживания), зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–10 залов	Ереван-Плаза
5	Региональный	40	180	25	85	13	20	>150	–	Гипермаркеты продуктов, электроники, кинотеатр, зона развлечений	5–10 якорей, торговая галерея (70–200 павильонов), фуд-корт (8–12 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–14 залов	Европарк, Л-153
6	Суперрегиональный	100	>200	50	>150	13	40	>250	–	Гипермаркеты продуктов, DIY, электроники, спорттоваров, магазины одежды, кинотеатр, зона развлечений	5–10 якорей, торговая галерея (100–250 павильонов), фуд-корт (8–16 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, спа-центр, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 8–14 залов	Метрополис, МЕГА, РИО, Mall of Russia, Европейский

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

В соответствии с классификацией, приведенной в таблице ниже, здание, в котором расположено оцениваемое помещение, относится к региональному торговый центру.

**Таблица 5.6. Классификация торговых центров в зависимости от специализации**

№ п/п	Тип	Концепция	Якорь	Арендаторы	Примеры
1	Пауэр-центр	85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности	3–5 якорей-дискаунтеров	Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство)	Вэймарт
2	Центр моды (Fashion Center)	Торговая галерея одежды бутиков	Продуктовый супермаркет премиум-класса, совокупность бутиков торговой галереи	Торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики; салон красоты)	Галерея Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл
3	Аутлет-центр (outlet-center)	Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика)	Гипермаркет одежды	5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг	Склад-Бутик
4	Фестиваль-центр (Festival center)	Досугово-развлекательный центр с элементами торговли	Совокупность предприятий развлечений и общественного питания	Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)	Охотный ряд
5	Торгово-общественный центр	Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе	Гостиница, выставочные площади, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY	Магазины преимущественной одной категории товаров	Совокупность магазинов одной направленности	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Аэробус (детские товары), Гранд, Арфа (мебель), Твой Дом, Мандарин

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"



### 5.5.3. Общая ситуация

По данным за III квартал 2020 г., в Москве и городах-спутниках было открыто два качественных торговых объекта компании ADG Group — "Эльбрус" (GLA 4 573 кв. м) и "Будапешт" (GLA 9 911 кв. м). Всего за первые девять месяцев текущего года на рынок вышло шесть торговых центра общей арендопригодной площадью 298,7 тыс. кв. м, что составляет 69% объема качественной торговой недвижимости, прогнозируемого к вводу в 2020 г.

Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 9,7% наряду с небольшим вводом в III квартале 2020 г. — GLA 14 484 кв. м, что на 1,1 п.п. выше аналогичного периода 2019 г.

**Таблица 5.7. Основные показатели на рынке торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2020 года**

Показатель	III кв. 2018	III кв. 2019	III кв. 2020
Общее количество площадей, тыс. кв. м	7 065	7 264	7 660
Новое предложение за период, тыс. кв. м	24,5	23,6	14,5
Количество открытых ТЦ за квартал, шт.	1	3	2
Уровень вакантности, %	6,9%	8,6%	9,7%

Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-Moscow-2020>

По данным Росстата, оборот розничной торговли в России в январе — августе 2020 г. снизился на 5,1% в годовом выражении — до 21 трлн рублей. Оборот розничной торговли продовольственными товарами в январе — августе 2020 г. упал на 2,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — до 10,49 трлн рублей.

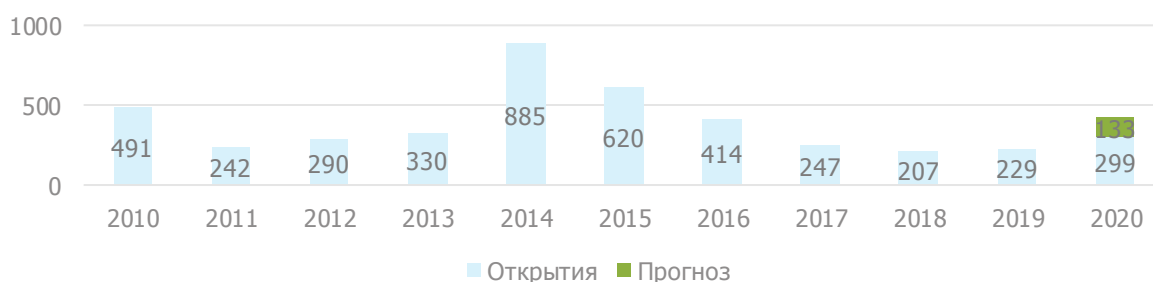
Последствием эпидемиологической ситуации в стране станет перенос сроков открытия ряда объектов, запланированных во второй половине 2020 года, рост уровня вакансии на фоне кризиса и ввода новых торговых площадей, и соответственно, изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам.

### 5.5.4. Предложение

По данным за III квартал 2020 г., в Москве и городах-спутниках было открыто два качественных торговых объекта компании ADG Group — "Эльбрус" (GLA 4 573 кв. м) и "Будапешт" (GLA 9 911 кв. м). Всего за первые девять месяцев текущего года на рынок вышло шесть торговых центра общей арендопригодной площадью 298,7 тыс. кв. м, что составляет 69% объема качественной торговой недвижимости, прогнозируемого к вводу в 2020 г.

Суммарный объем предложения качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках увеличился до 7 660 тыс. кв. м. В свою очередь, обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона составила 604 кв. м на 1 000 жителей, что в 3,1 раза выше среднероссийского показателя.

**Рисунок 5.1. Ввод торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников по годам, 2011–2020 ПП, тыс. кв. м GLA**



Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-Moscow-2020>

По итогам последних трех месяцев стало известно о переносе открытий пяти торговых объектов на IV квартал 2020 г. — Vnukovo Premium Outlet (GLA 12 000 кв. м), "Рассвет" (GLA 6 535 кв. м), "Нева" (GLA 5 852 кв. м), "Марс" (GLA 5 338 кв. м), "Высота" (GLA 6 000 кв. м) — и еще двух проектов суммарной GLA 33 408 кв. м на начало 2021 г. Стоит отметить, что проекты, перенесенные на конец года, также потенциально могут открыться в начале следующего года, поэтому итоговые показатели фактического открытия торговых центров в 2020 г. еще могут быть скорректированы.

Большое количество объектов, анонсированных к открытию в 2020 г., представлены в формате "районные". На них приходится наибольшая доля — 75%. На региональные проекты приходится 17%, на суперрегиональные — 8%.

**Таблица 5.8. Ключевые торговые центры, открытые в I-III кв. 2020 г. в Москве и городах-спутниках**

Название ТЦ	GLA, кв. м	Город	Девелопер	Квартал открытия
Остров Мечты	190 000	Москва	Регионы ГК	I
Kvartal West	66 000	Москва	Ташир	II
The Outlet Moscow	19 676	Москва	Hines	II
Столица	8 500	Московский регион	Столица менеджмент	II
Эльбрус	4 573	Москва	ADS Group	III
Будапешт	9 911	Москва	ADS Group	III

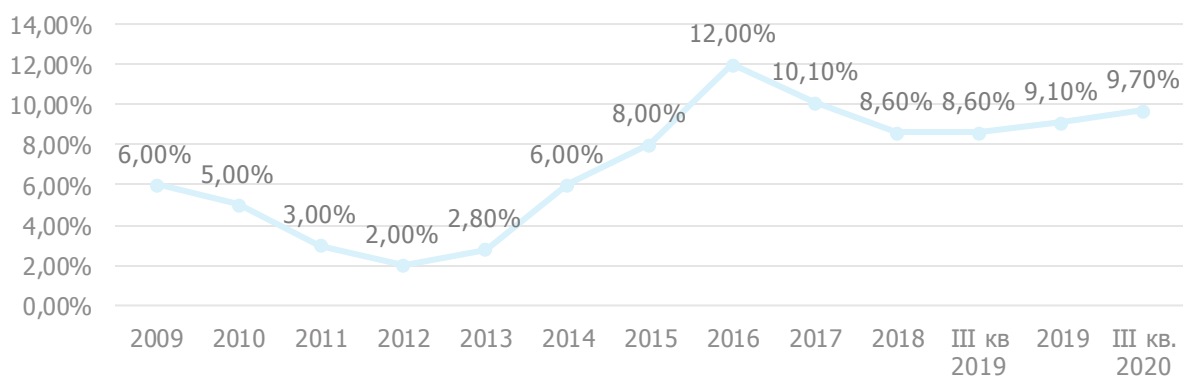
Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-Moscow-2020>

До конца 2020 г в Московском регионе ожидается к открытию еще восемь торговых центров совокупной арендопригодной площадью 132 7 тыс. кв. м, несмотря на переносы открытий ряда объектов на 2021 г. включая три объекта ADG Group торговую часть в ТДК «Смоленский Пассаж» (II очередь) и др. Прогнозируемый объем открытий качественных торговых площадей по итогам 2020 г оценивается в 431 4 тыс. кв. м, что почти на 48 выше показателя 2019 г. и станет самым высоким значением с 2015 г.

### 5.5.5. Спрос

Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 9,7% наряду с небольшим вводом в III квартале 2020 г. — GLA 14 484 кв. м, что на 1,1 п.п. выше аналогичного периода 2019 г.

**Рисунок 5.2. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %**



Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-Moscow-2020>

Во вновь открываемых торговых центрах уровень вакантности будет чуть выше показателей за прошедшие годы, в основном за счет сокращения планов развития арендаторов, за исключением качественных профессиональных торговых объектов, управляющие компании которых ответственно отнеслись к вынужденным изменениям и выстроили целый комплекс мер на сохранение

арендаторов. Для торговых центров, которым не удалось вовремя среагировать на изменения, по прогнозам аналитиков, ситуация может выправиться к середине следующего года.

До конца года не ожидается резкого роста общего уровня вакантности в торговых объектах. В текущих реалиях многие собственники стараются сохранить нынешних арендаторов внутри торговых центров, идя им на уступки в виде скидок и отсрочек по платежам.

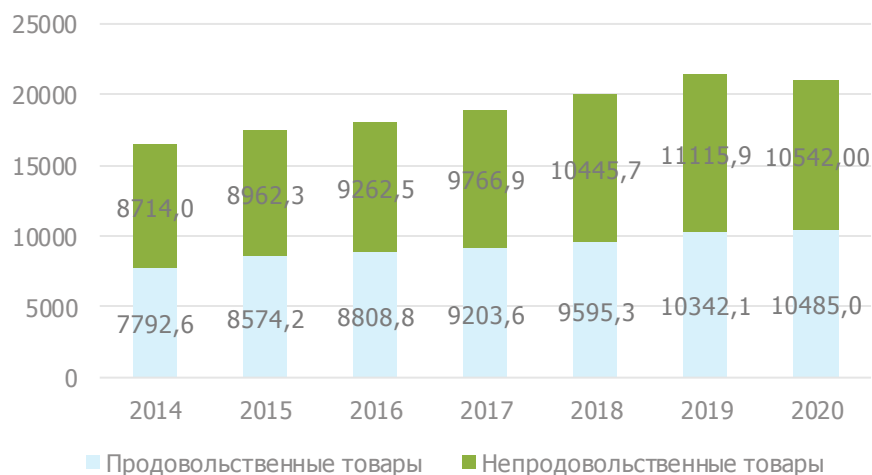
За первые три квартала 2020 г. на российском рынке дебютировало 15 новых международных брендов, 14 из которых вышли через Москву. Стоит отметить, что большая часть брендов выходила на рынок в формате корнеров. Для сравнения, за первые девять месяцев 2019 г. на московский рынок вышел 21 международный бренд, что в 1,4 раза выше показателя текущего года. Среди ключевых открытий III квартала стоит отметить первый шведский магазин среднего ценового сегмента Weekday от H&M в ТРЦ "Авиапарк" и заведение известного финского производителя кофе Paulig Cafe & Store на Мясницкой улице.

Вероятно, 2020 год отметится рекордно низким количеством новых брендов на российском и, в частности, московском рынках. Это связано с тем, что многие ритейлеры в целом сейчас относятся довольно осторожно к планам развития на новых рынках из-за текущей неопределенности во всем мире, вызванной пандемией.

Нынешняя ситуация усилила положение дискаунтеров на рынке российского ритейла. По данным сервиса "2ГИС", в 2020 г. значительно увеличилось число магазинов с ультрадешевой продукцией. Например, за I–III кварталы 2020 г. популярный магазин фиксированных цен Fix Price открыл 453 точки, из них 192 в III квартале, а продуктовый ритейлер "Светофор" за последние два года успел разрастись в 1,5 раза. Многие крупные сетевые продуктовые также рассматривают возможность развиваться в данном сегменте в связи со снижением доходов населения страны: "Магнит" начал развивать сеть магазинов под брендом "Моя цена" (на текущий момент открыто пять магазинов), X5 Retail Group планирует запустить новую дисконт-сеть до конца 2020 г.

По данным Росстата, оборот розничной торговли в России в январе — августе 2020 г. снизился на 5,1% в годовом выражении — до 21 трлн рублей. Оборот розничной торговли продовольственными товарами в январе — августе 2020 г. упал на 2,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — до 10,49 трлн рублей. В январе — августе продажи непродовольственных товаров в розничной торговле снизились на 7,8% в годовом выражении и составили 10,54 трлн рублей.

**Рисунок 5.3. Оборот розничной торговли в РФ в млн рублей, 2014-2020 гг. (январь-август)**

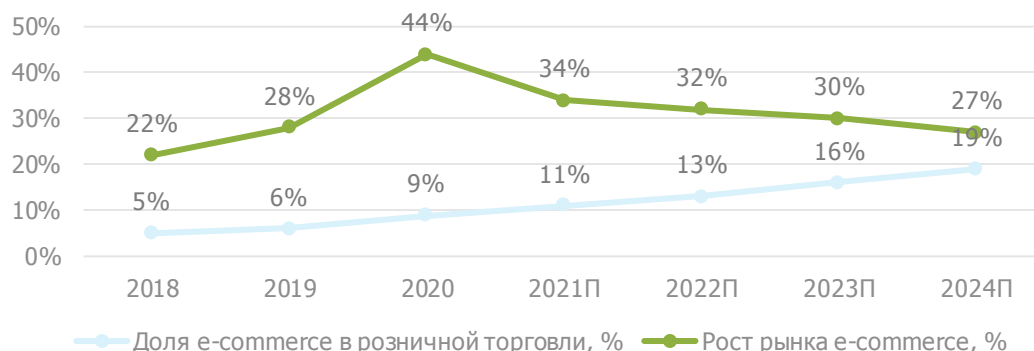


Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-Moscow-2020>

По данным "Ассоциации компаний розничной торговли" (АКОРТ), доля электронной коммерции в России в I полугодии 2020 г. выросла до рекордных 10,9% от совокупного оборота розничной торговли (против 6,1% в 2019 г.). Во время пандемии развитие интернет-торговли стало одним из главных трендов в ритейле, поскольку для целого ряда товарных категорий онлайн оказался

единственным возможным каналом сбыта продукции, кроме системообразующих предприятий, которые могли функционировать в период локдауна.

**Рисунок 5.4. Влияние пандемии на рост онлайн-торговли в России 2018-2024ПП гг.**



Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-Moscow-2020>

По прогнозам, рост онлайн-торговли в России составит не менее 6% в среднем в год до 2024 г. из-за влияния пандемии. Совокупный дополнительный прирост за счет факторов пандемии за эти годы составит 4,4 трлн рублей из 23,5 трлн рублей общего объема рынка за эти годы.

### 5.5.6. Финансовые условия

Размер скидки зависит от профиля арендатора и позиции собственника ТЦ. Скидки для fashion-операторов составили от 10 до 30%.

Для люксовых операторов скидки в период ограниченной работы розницы (апрель, май) составили до 90% в валютных договорах аренды, а в июне-июле 60%. С августа арендная плата вернулась к докризисному уровню.

Снижение прайм-ставки в топовых и ключевых моллах было зафиксировано во II кв. и составило 15% по отношению к началу 2020 г.

Темпы возвращения арендных ставок к докризисному уровню будут зависеть от восстановления посещаемости и продаж в торговых центрах. По оценкам аналитиков, возврат к докризисному уровню ставок возможен не ранее 2022 г.

В течение всего 2020 года изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам происходили на постоянной основе. Владельцы и арендаторы искали совместные пути смягчения для обеих сторон после последствий кризиса и введением ограничительных мер в связи с пандемией. Коммерческие условия являются индивидуальными для каждого арендатора на сегодняшний момент. Анализ актуальных предложений по продаже и аренде торговых объектов в локации объекта оценки приведен в разделе ниже.

**Таблица 5.9. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 3 кв. 2020 г., руб./кв. м/год (без НДС)<sup>26</sup>**

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
≤ 50	2 194	340 909	46 771
> 50 ≤ 100	2 509	224 652	37 037
> 100 ≤ 200	3 158	225 524	32 252
> 200 ≤ 300	3 377	218 182	30 174
> 300 ≤ 500	3 241	201 709	26 683
> 500 ≤ 1000	4 322	182 902	22 140
> 1000 ≤ 3000	4 561	188 444	18 996

<sup>26</sup> Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
> 3000 ≤ 5000	4 409	114 545	18 177
> 5000 ≤ 10 000	4 363	35 901	15 865
> 10 000	6 066	27 273	14 831

Источник: [https://analytics.bm.media/edition1867/article1866.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.bm.media/edition1867/article1866.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Москве находится в диапазоне от 2 194 до 340 909 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенные значения ставок находятся в диапазоне от 14 831 до 46 771 руб./кв. м/год без НДС).

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью более 10 000 кв. м составляет 14 831 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 6 066 до 27 273 руб./кв. м/год без НДС.

**Таблица 5.10. Диапазоны запрашиваемых арендных ставок по торговым коридорам Москвы 3 кв. 2020 г.<sup>27</sup>**

Торговые коридоры	Диапазоны ставок аренды, руб./кв. м/год (без учета НДС)
	Основные торговые коридоры
1-я Тверская Ямская ул.	22 300–173 330
Арбат ул.	17 200–164 700
Большая Никитская ул.	31 880–143 200
Большая Дмитровка ул.	12 300–164 660
Большая Полянка ул.	16 500–170 450
Грузинский Вал ул.	18 200–109 000
Красная Пресня ул.	27 300–231 400
Мясницкая ул.	16 700–223 300
Никитский б-р	27 300–103 140
Новый Арбат ул.	14 700–197 900
Остоженка ул.1	22 430–128 600
Петровка ул.	14 300–191 900
Покровка ул.	20 600–180 000
Пятницкая ул.	20 120–181 000
Столешников пер.	22 400–203 800
Тверская ул.	18 200–194 100
Цветной б-р	22 200–185 600
Торговые коридоры Садового кольца	
Валовая ул.	16 400–143 500
Земляной Вал ул.	12 940–282 200
Садовая-Кудринская ул.	25 250–115 500
Торговые магистрали <sup>28</sup>	
Комсомольский пр-т	12 100–124 400
Кутузовский пр-т	20 100–156 200
Ленинский пр-т	12 300–125 600
Мира пр-т	11 300–196 300

Источник: [https://analytics.bm.media/edition1867/article1866.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.bm.media/edition1867/article1866.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

**Таблица 5.11. Цены предложения на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 3 кв. 2020 г., руб./кв. м (без НДС)**

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
В целом по Москве	14 463	3 178 640	238 279
≤ 50	24 242	3 178 640	610 403
> 50 ≤ 100	27 273	3 094 730	313 972
> 100 ≤ 200	22 250	2 852 617	280 317

<sup>27</sup> Ставки аренды представлены на помещения торгового назначения, расположенные на первых этажах или представляющие собой двухуровневые помещения с отдельным входом. Помещения расположены на 1-й линии.

<sup>28</sup> Ставки аренды представлены на помещения, расположенные в пределах ТТК.

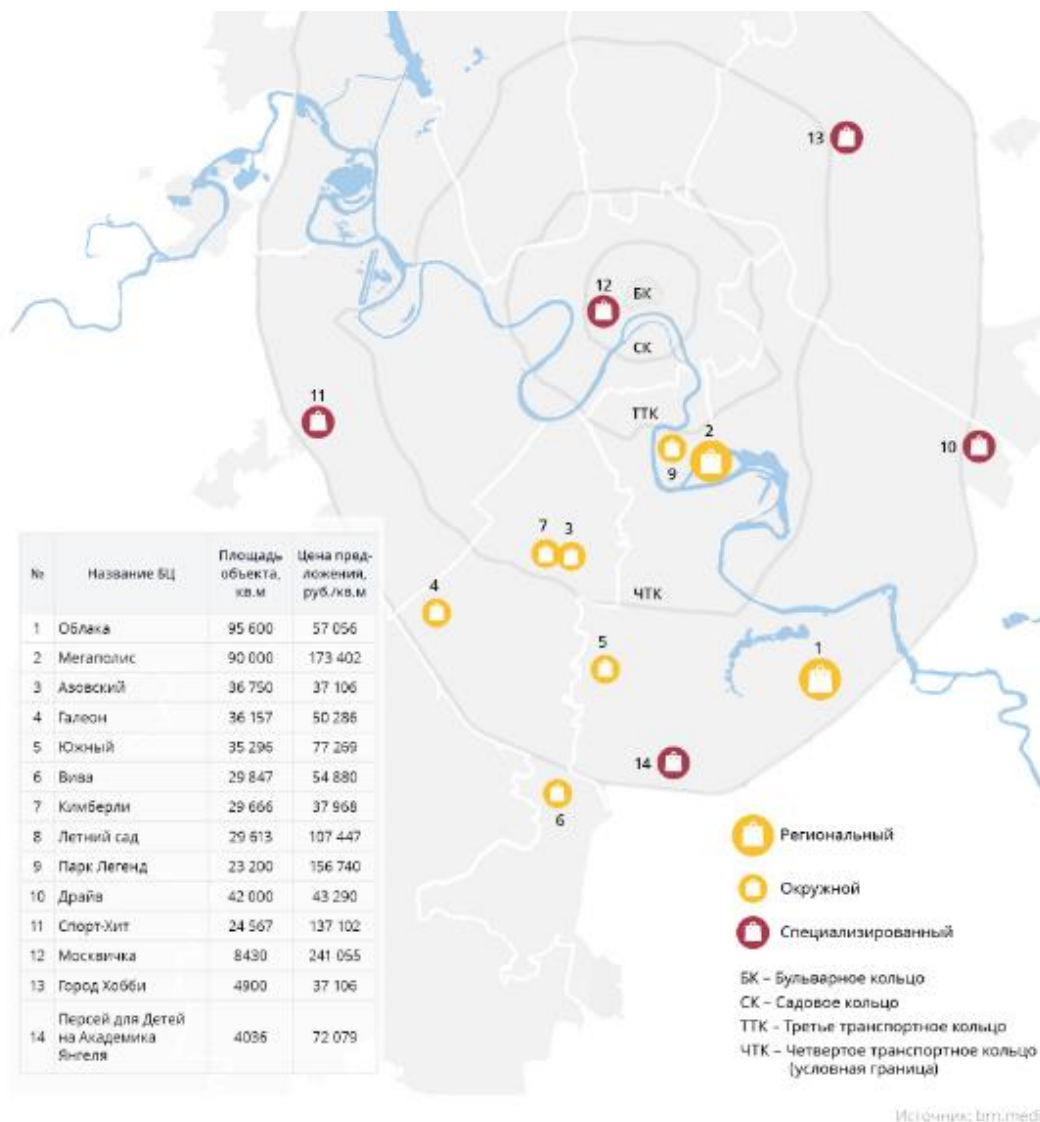
Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
> 200 ≤ 300	25 253	2 624 553	287 048
> 300 ≤ 500	27 548	1 881 666	274 078
> 500 ≤ 1000	14 463	2 272 727	234 202
> 1000 ≤ 3000	33 204	1 455 664	194 932
> 3000 ≤ 5000	43 834	308 748	145 279
> 5000 ≤ 10 000	36 364	267 564	136 878

Источник: [https://analytics.bm.media/edition1867/article1866.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.bm.media/edition1867/article1866.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 238 279 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 14 463 до 3 178 640 руб./кв. м без НДС.

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 5 000 до 10 000 кв. м составляет 136 878 руб./кв. м и находится в диапазоне от 36 364 до 267 564 руб./кв. м/год без НДС.

**Рисунок 5.5. Торговые центры регионального, окружного и специализированного форматов, выставленные на продажу. 3 кв. 2020 г.**



Источник: [https://analytics.bm.media/edition1867/article1866.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.bm.media/edition1867/article1866.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

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

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по продаже торговых помещений, расположенных в локации объекта оценки, а также на Садовом кольце Москвы. В таблице ниже представлены актуальные предложения продажи торговых объектов.

**Таблица 5.12. Предложения продажи торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки**

№	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ул. Петровка, д. 26, стр. 3	459 999 000	400,0	1 149 998	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193818911/">https://www.cian.ru/sale/commercial/193818911/</a>
2	г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 7	1 400 000 000	1 016,0	1 377 953	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199291670/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199291670/</a>
3	г. Москва, ул. Щепкина, д. 33	1 320 000 000	930,0	1 419 355	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167801827/">https://www.cian.ru/sale/commercial/167801827/</a>
4	г. Москва, Денежный пер., д. 2	1 691 000 000	1 415,0	1 195 053	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224136526/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224136526/</a>
5	г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 11	600 000 000	410,0	1 463 415	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/223227978/">https://www.cian.ru/sale/commercial/223227978/</a>
6	г. Москва, Лопухинский пер., д. 3, с. 2	1 292 401 351	932,7	1 385 656	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/215118372/">https://www.cian.ru/sale/commercial/215118372/</a>
7	г. Москва, ул. Неглинная, д. 14/1а	599 000 000	401,3	1 492 649	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224126866/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224126866/</a>

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 1,1 до 1,5 млн руб./кв. м. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по аренде торговых помещений, расположенных в локации объекта оценки, а также на центральных торговых коридорах Москвы, сопоставимых с улицей Земляной Вал, на которой расположен объект оценки. В таблице ниже представлены актуальные предложения аренды торговых объектов.

**Таблица 5.13. Предложения аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки**

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 24/30, стр. 1	325	222 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170084865/">https://www.cian.ru/rent/commercial/170084865/</a>
2	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 2	400	216 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203107960/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203107960/</a>
3	г. Москва, ул. Большая Садовая, д. 8С1	400	159 300	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194547310/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194547310/</a>
4	г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 10	255	126 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224366805/">https://www.cian.ru/rent/commercial/224366805/</a>
5	г. Москва, ул. Арбат, д. 6/2	269	120 401	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224151094/">https://www.cian.ru/rent/commercial/224151094/</a>
6	г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б	272	150 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224393191/">https://www.cian.ru/rent/commercial/224393191/</a>

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
7	г. Москва, наб. Пресненская, д. 15, стр. 1	341	138 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/24307489/">https://www.cian.ru/rent/commercial/24307489/</a>

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 120 до 222 тыс. руб./кв. м/год. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Также был произведен анализ ставки аренды по действующему договору аренды помещения на соответствие среднерыночным данным, для этого Исполнителем были подобрано 3 объекта-аналога наиболее сопоставимых по классу, формату, местоположению, удаленностью от метро в г. Москве. Анализ приведен ниже.

Также Исполнителем был проведен анализ арендных ставок в наиболее значимых торговых центрах ЦАО. Данный анализ представлен в таблице ниже.

### 5.5.8. Прогноз






Меры, принимаемые в рамках государственной политики по социальному дистанцированию, в частности режима самоизоляции, несомненно скажутся на операционных показателях торговых центров любых форматов, арендаторы которых ориентированы на досуг и общественное пространство. В настоящее время введена ограниченность режима функционирования ТЦ (работают только продуктовые магазины, магазины, реализующие товары первой необходимости, аптеки и детские товары).

По данным АКИТ доля онлайн-торговли в общем объеме розничного товарооборота в 2019 году составила 6,4%. Текущий резкий всплеск онлайн-торговли приведет к росту годового объема онлайн товарооборота на 20-25%, а его доля в общероссийском розничном товарообороте увеличится до 7,5-8%.

По оценкам экспертов, помимо временного, но несомненно значимого влияния на коммерческие условия, вызванного COVID-19 (в частности приостановка или отсрочка арендных платежей, переход на схему оплаты процента с товарооборота для работающих арендаторов и другие изменения), в долгосрочной перспективе существенное влияние на изменение ставок аренды окажет объем товарооборота, на базе которого рассчитывается большинство ставок аренды в ТЦ, а товарооборот в свою очередь скорректируется на фоне сокращения покупательской способности населения. Как и в предыдущие кризисные периоды, можно ожидать пересмотра арендных условий и снижения ставок аренды в менее качественных объектах недвижимости.



**Таблица 5.14. Анализ ставки аренды по действующему договору аренды на соответствие среднерыночным данным**





№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение общей площадью 1 110,3 кв. м, расположенное в ТРК "Атриум"	Нежилое помещение торгового назначения в Столешниковом переулке, общая площадь 107,4 кв. м. Величина ставки аренды 17 691 руб./кв. м/ мес. с НДС	Нежилое помещение торгового назначения в торговом центре "Наутилус", общая площадь 102,3 кв.м. Величина ставки аренды 20 234 руб./кв. м/ мес. с НДС	Нежилое помещение торгового назначения на ул. Петровка, общая площадь 125,0 кв.м. Величина ставки аренды 13 600 руб./кв. м/ мес. с НДС	Нежилое помещение торгового назначения на Столешниковом переулке, общая площадь 110 кв. м. Величина ставки 15 272 руб./кв. м/ мес. с НДС
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	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33 ЦАО, р-н Басманный м. "Курская"	г. Москва, ул. Петровка, д. 15 ЦАО, р-н Тверской ст. м. "Кузнецкий мост"	г. Москва, ул. Никольская, д. 25 ЦАО, р-н Тверской ст. м. "Лубянка", ст.м. "Кузнецкий Мост"	г. Москва, ул. Петровка, д. 15 ЦАО, р-н Тверской ст. м. Кузнецкий Мост"	г. Москва, Столешников пер, д. 8 ЦАО, р-н Тверской ст.м "Театральная"
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
10	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
12	Класс объекта недвижимости	A	A	A	A	A

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
13	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	1 110,30	107,40	102,30	125,00	110,00
14	Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
15	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
16	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
17	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
20	Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
21	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
22	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	17 691	20 235	13 600	15 272
23	Эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
24	Коммунальные платежи		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
25	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС, с учетом ЭР и без учета КП), руб./кв. м	-	14 742	16 862	11 333	12 726
26	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Penny lane realty", <a href="https://retail.realtor.ru/moscow/29584/">https://retail.realtor.ru/moscow/29584/</a> , 8-495-150-12-22	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/243306948/">https://www.cian.ru/rent/commercial/243306948/</a> , 8-983-666-53-47	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/244344240/">https://www.cian.ru/rent/commercial/244344240/</a> , 8-983-666-53-47	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/235905069/">https://www.cian.ru/rent/commercial/235905069/</a> , 8-901-221-22-81

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

**Таблица 5.15. Ставки аренды в наиболее значимых торговых центрах ЦАО г. Москвы**

№ п/п	Объект	Фотография	Описание	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная торговая площадь, кв. м	Парковка	Арендная ставка, руб./кв. м в год	Источник
1	ТРК "Атриум"		Торгово-развлекательный комплекс "Атриум" является одновременно одним из самых востребованных у московской публики и престижных для арендаторов моллов в столице. ТРК "Атриум" расположен на Садовом Кольце, в его торговую галерею входят популярные сетевые магазины, зона food-court насчитывает более десяти операторов разнообразных кухонь, рестораны представляют IL Patio и Friday's. Кинотеатр "Каро Фильм АТРИУМ" оснащен 9 залами, среди которых 2 VIP зала и 2 зала, оборудованными специально для просмотра фильмов в 3D. Ежедневно ТРК "Атриум" посещают более 40 тысяч покупателей	103 500	40 500	Многоуровневая подземная (рассчитанная на 700 автомобилей) + гостевая наземная	84 600 — 137 250	<a href="https://www.officevmoskve.ru/rent/atrium-771.html">https://www.officevmoskve.ru/rent/atrium-771.html</a>
2	ГУМ		ГУМ — крупный торговый комплекс в центре Москвы и один из крупнейших в Европе, занимает целый квартал и выходит главным фасадом на Красную площадь, является памятником архитектуры федерального значения. Ежедневно Торговый Дом "ГУМ" посещают более 30 тысяч покупателей. В ГУМе открыто свыше 200 магазинов и салонов, в которых представлено множество торговых марок одежды, обуви, парфюмерии, ювелирных изделий, белья, детских товаров, товаров для дома	80 000	30 000	Организованная парковка на 300 автомобилей	163 200 — 285 600	<a href="http://www.officevmoskve.ru/rent/gum-782.html">http://www.officevmoskve.ru/rent/gum-782.html</a>
3	ТРЦ "Европейский"		В состав ТРЦ "Европейский" входят супермаркет "Перекресток", 9-зальный кинотеатр "Формула-Кино", центр Royal Rixos SPA, развлекательный центр "Игромакс", 250 магазинов одежды и обуви, 30 магазинов косметики и парфюмерии, 70 магазинов аксессуаров и ювелирных изделий, 50 магазинов детских и спортивных товаров. Каждый день торгово-развлекательный центр "Европейский" посещают более 70 тыс. человек, а в выходные — более 120 тыс.	180 000	63 000	Организованная парковка на 1 200 автомобилей	63 800 — 167 200	<a href="https://www.officevmoskve.ru/rent/evropeyskiy-882.html">https://www.officevmoskve.ru/rent/evropeyskiy-882.html</a>
4	ТЦ "Наутилус"		ТЦ "Наутилус" расположен в центре Москвы, в пределах Бульварного кольца, в 5 минутах от Красной Площади. На территории торгового центра функционирует более 40 магазинов. Для посетителей работают кафе и рестораны, среди услуг возможностей комплекса здесь открыли свои двери отделение банка, центр эстетической медицины, аптека и туристическое агентство. Посещаемость комплекса доходит до 2 тысяч человек в сутки	6 600	4 300	Организованная парковка на 35 автомобилей	68 500 — 147 600	<a href="https://www.officevmoskve.ru/rent/nautilus-790.html">https://www.officevmoskve.ru/rent/nautilus-790.html</a>

№ п/п	Объект	Фотография	Описание	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная торговая площадь, кв. м	Парковка	Арендная ставка, руб./кв. м в год	Источник
5	ТК "Охотный Ряд"		Торговый комплекс "Охотный Ряд" расположен в нескольких минутах ходьбы от Красной площади, Александровского сада, Театральной площади, Тверской ул. На трех подземных этажах ТК "Охотный Ряд" расположены более 100 магазинов, а также продуктовый универсам, ресторанный дворик, концептуальные бары и рестораны, кафе, боулинг-центр. Посещаемость комплекса составляет более 50 тыс. человек в сутки	63 000	25 000	Подземная парковка на 180 автомобилей	94 300 — 165 300	<a href="http://www.officevmoskve.ru/rent/okhotnyiy-ryad-691.html">http://www.officevmoskve.ru/rent/okhotnyiy-ryad-691.html</a>
6	ТРЦ "Афимолл Сити"		Торгово-развлекательный центр "Афимолл Сити" расположен в центральном ядре крупнейшего и самого амбициозного инвестиционного делового проекта в Европе — ММДЦ "Москва-Сити". В торговом центре представлены около 400 магазинов различной направленности, более 50 ресторанов и кафе, многозальный кинотеатр, развлекательный центр, киноконцертный зал. Посещаемость комплекса составляет около 20 тыс. человек в сутки	179 000	114 200	Трехуровневый подземный паркинг на 2 700 автомобилей	63 250 — 116 400	<a href="https://www.officevmoskve.ru/rent/afimoll-siti-855.html">https://www.officevmoskve.ru/rent/afimoll-siti-855.html</a>
7	ТДЦ "Новинский Пассаж"		На трех этажах Торгового Центра "Новинский" представлены достойнейшие мировые торговые марки и шесть известных ресторанов французской, итальянской, американской и азиатской кухни. В ЦТ также представлены фотоуслуги, упаковка подарков, химчистка, продажа авиабилетов, кофе-бутик, салон красоты Bloom, салоны аксессуаров	77 868	11 454	Подземная стоянка на 164 автомобиля, надземный паркинг на 70 автомобилей	39 264 — 130 880	<a href="https://roomfi.ru/torgovye-tsentry/50985-torgovo-ofisnyy-tsentr-novinskiy-passazh/">https://roomfi.ru/torgovye-tsentry/50985-torgovo-ofisnyy-tsentr-novinskiy-passazh/</a>
8	ТЦ "Модный Сезон"		"Галерея Москва" (а теперь "Модный Сезон") — первый торговый центр для покупателей со средним достатком и выше. Расположен непосредственно в центре столицы: рядом с Кремлем, Красной, Театральной и Манежной площадями, на пересечении трех станций метро. В торговом центре находится около 10 ресторанов и кафе. Каждый день торговый центр посещают более 10 тыс. человек, а в выходные — более 15 тыс.	180 000	30 000	Подземный паркинг на 718 автомобилей	132 500 — 183 100	<a href="http://www.officevmoskve.ru/rent/modnyiy-sezon-942.html">http://www.officevmoskve.ru/rent/modnyiy-sezon-942.html</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

### 5.5.9. Выводы

На основании проведенного анализа рынка торговой недвижимости г. Москвы можно сделать следующие выводы:

- По данным за III квартал 2020 г., в Москве и городах-спутниках было открыто два качественных торговых объекта компании ADG Group — "Эльбрус" (GLA 4 573 кв. м) и "Будапешт" (GLA 9 911 кв. м). Всего за первые девять месяцев текущего года на рынок вышло шесть торговых центра общей арендопригодной площадью 298,7 тыс. кв. м, что составляет 69% объема качественной торговой недвижимости, прогнозируемого к вводу в 2020 г.
- Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 9,7% наряду с небольшим вводом в III квартале 2020 г. — GLA 14 484 кв. м, что на 1,1 п.п. выше аналогичного периода 2019 г.
- По данным Росстата, оборот розничной торговли в России в январе — августе 2020 г. снизился на 5,1% в годовом выражении — до 21 трлн рублей. Оборот розничной торговли продовольственными товарами в январе — августе 2020 г. упал на 2,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — до 10,49 трлн рублей.
- По данным "Ассоциации компаний розничной торговли" (АКОРТ), доля электронной коммерции в России в I полугодии 2020 г. выросла до рекордных 10,9% от совокупного оборота розничной торговли (против 6,1% в 2019 г.). Во время пандемии развитие интернет-торговли стало одним из главных трендов в ритейле, поскольку для целого ряда товарных категорий онлайн оказался единственным возможным каналом сбыта продукции, кроме системообразующих предприятий, которые могли функционировать в период локдауна.
- За первые три квартала 2020 г. на российском рынке дебютировало 15 новых международных брендов, 14 из которых вышли через Москву. Стоит отметить, что большая часть брендов выходила на рынок в формате корнеров. Для сравнения, за первые девять месяцев 2019 г. на московский рынок вышел 21 международный бренд, что в 1,4 раза выше показателя текущего года.
- Вероятно, 2020 год отметится рекордно низким количеством новых брендов на российском и, в частности, московском рынках. Это связано с тем, что многие ритейлеры в целом сейчас относятся довольно осторожно к планам развития на новых рынках из-за текущей неопределенности во всем мире, вызванной пандемией.
- До конца года не ожидается резкого роста общего уровня вакантности в торговых объектах. В текущих реалиях многие собственники стараются сохранить нынешних арендаторов внутри торговых центров, идя им на уступки в виде скидок и отсрочек по платежам.
- В течение всего 2020 года изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам происходили на постоянной основе. Владельцы и арендаторы искали совместные пути смягчения для обеих сторон после последствий кризиса и введением ограничительных мер в связи с пандемией.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения находится в диапазоне от 2 194 до 340 909 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью более 10 000 кв. м составляет 14 831 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 6 066 до 27 273 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения, расположенные на ул. Новый Арбат, находится в диапазоне от 14 700 до 197 900 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения составляет 238 279 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 14 463 до 3 178 640 руб./кв. м без НДС.

- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 5 000 до 10 000 кв. м составляет 136 878 руб./кв. м и находится в диапазоне от 36 364 до 267 564 руб./кв. м/год без НДС.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 171 до 319 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14 до 46 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

## 5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2020 г.<sup>29</sup>

### 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:

- 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,

<sup>29</sup> <https://investmoscow.ru/tenders/zemelnye-torgi>; <https://www.irn.ru/artides/41125.html>; <http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>; [https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy\\_spisok\\_torgov/](https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/); <https://stroi.mos.ru/news/chislo-ziemiel-nykh-auksionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza>

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

**Таблица 5.16. Основные ценообразующие факторы для земельных участков**

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	-18,0%/+21,95%	
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	–
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-11,45%/-7,45%%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.  Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020
5	Наличие ИРД	Имеется/отсутствует	Не применяется в расчете	–
6	Местоположение	Район города	-18,4%/-5,4%	Анализ рынка на основе информационного портала "Циан"
7	Удаленность от метро	До 5 мин. пешком/от 5 до 10 мин. пешком	-5,0%/+5,26%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
8	Линия расположения	1-ая линия, 2-ая линия	-13,0%/15,0%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не применяется в расчете	–
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	Не применяется в расчете	–
11	Общая площадь объекта	-	-37,41%/-32,08%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	–
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	–
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	–

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 застройку 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, используемые 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 18 лет предложение сократилось в 7 раз.

В 2000 году город продавал право долгосрочной аренды на 49 лет. В этот срок включались как сроки создания объекта (разработки ИРД, проектирования и строительства), так и срок эксплуатации уже построенного объекта. При этом город жестко не регламентировал сроки создания объекта, предполагая изначальную заинтересованность инвестора в реализации проекта в кратчайшие сроки. Однако данное обстоятельство привело к большому количеству незавершенных проектов и появлению вторичного рынка прав аренды земельных участков. В настоящее время город извлек уроки из прошлого и в 2018 году уже выставляет на торги права аренды земельных участков только под проектирование и строительство с соответствующим сроком аренды. Сроки аренды земельных участков сейчас назначаются городом, исходя из нормативных сроков строительства объектов, которые в свою очередь определяются в основном технико-экономическими параметрами этих объектов (общая площадь, этажность, высотность, объемы и т. д.). В выставленных на торги на настоящий момент правах аренды сроки аренды варьируются от 1 года 8 месяцев до 7 лет. При этом для больших объектов город назначает повышающие коэффициенты, которые увеличивают размер арендной платы в последние годы срока аренды земельного участка, а также устанавливает штрафы за срыв сроков сдачи объекта в эксплуатацию. Тем самым город принуждает инвестора к сокращению сроков реализации проекта строительства.

#### **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 лендлордов: 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. В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества подобных активов. 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 получают 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 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

Рынок земельных участков Москвы в 2020 году, как и всегда, был представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный 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.

### 5.6.5. Спрос

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса 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 года. 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 апартментов незначителен – апартменты 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 апартментов только в уникальных локациях.

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно, если инвестор может получить ЗУ 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 имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли-функциональных 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 ЗУ. 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 муниципальной 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**

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена 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. В итоге цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

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.

### 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 2,3 до 30,0 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

**Таблица 5.17. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве**

№ п/п	Месторасположение	Площадь, сот.	Цена предложения, руб./сот.	Статус участка	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, Озерная ул., 35С3	12,81	8 196 721	Инвестиционный проект строительства административного здания	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/">https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/</a>
2	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 78К6	140	2 271 429	Редевелопмент/реконструкция	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237916373/">https://www.cian.ru/sale/commercial/237916373/</a>
3	г. Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 45	78,15	4 684 081	Инвестиционный проект строительства торгово-офисного комплекса	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224136879/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224136879/</a>
4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 43-45С1	14	13 571 429	Инвестиционный проект	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/237046376/">https://www.cian.ru/sale/suburban/237046376/</a>
5	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Академика Туполева, 3	8	30 000 000	Инвестпроект строительства гостиницы	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/208900543/">https://www.cian.ru/sale/commercial/208900543/</a>

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 коронавирусного 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 18 лет предложение сократилось в 7 раз.
- 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.

- Меняется структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации.
- В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества залоговых земельных активов.
- В 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.
- 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 2020 году, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. Цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.
- 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 2,3 до 30,0 млн. руб./сот.

## РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)<sup>30</sup>.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен<sup>31</sup>.

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

---

<sup>30</sup>IFRS 1, п. 3.

<sup>31</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды<sup>32</sup>.

**Основные средства**<sup>33</sup> представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги<sup>34</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>35</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>36</sup> — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>37</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>38</sup> — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

**Недвижимость, занимаемая владельцем**, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для

---

<sup>32</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>33</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>34</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>35</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>36</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>37</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>38</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>39</sup>.

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами<sup>40</sup>.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости<sup>41</sup>.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>42</sup>.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.<sup>43</sup>

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.<sup>44</sup>

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.<sup>45</sup>

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

---

<sup>39</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>40</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>41</sup> П. 10.1 МСО 2017

---

<sup>42</sup> П. 30.1 МСО 2017

---

<sup>43</sup> П. 50.1 МСО 2017

---

<sup>44</sup> П. 50.2 МСО 2017

---

<sup>45</sup> П. 50.3 МСО 2017



## 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<sup>46</sup>.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив<sup>47</sup>.

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

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

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

Аренда 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

---

<sup>46</sup>IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>47</sup>IAS 16 "Основные средства", п. 36.

операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом<sup>48</sup>.

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:<sup>49</sup>

- 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<sup>50</sup>:

- 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

---

<sup>48</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

<sup>49</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

<sup>50</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования.

### 6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

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

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>52</sup>.

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

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

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

---

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

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

## 6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"<sup>53</sup>.

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)<sup>54</sup>.

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

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

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

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

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

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

---

<sup>53</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>54</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>55</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>56</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>57</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>58</sup> IFRS 13, п. 16.

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

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

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

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>61</sup>

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>62</sup>.**

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

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

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

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов обычно целесообразно включать в отчет допущение, что

---

<sup>59</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>60</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>61</sup> IFRS 13, п. 38.

---

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

актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны<sup>63</sup>.

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

## 6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов<sup>64</sup>.

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

### 6.6.1. Затратный подход

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний<sup>66</sup>.

---

<sup>63</sup> МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

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

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

<sup>66</sup> Там же, п. 18.

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

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

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности<sup>69</sup>:

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

---

<sup>67</sup> Там же, п. 19.

<sup>68</sup> Там же, п. 20.

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

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

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

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

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 3 к Отчету.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки<sup>70</sup>.

### 6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>71</sup>. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений<sup>72</sup>.

---

<sup>70</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

<sup>71</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>72</sup> Там же, п. 13.



В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.<sup>73</sup>

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>74</sup>:

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

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 3 к Отчету.

---

<sup>73</sup> Там же, п. 14.

<sup>74</sup> Оценка недвижимости/ Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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.

### **6.6.3. Доходный подход**

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>75</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>76</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>77</sup>.

---

<sup>75</sup>Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>76</sup> Там же, п. 16.

<sup>77</sup> Там же, п. 17.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>78</sup>:

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

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.

<sup>78</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 3 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**

---

Проведенный анализ использования различных подходов при проведении оценки позволил Исполнителю прийти к выводу, что в рамках настоящей оценки единственным возможным из подходов для оценки помещения, обязательных к применению является доходный подход, для оценки права аренды земельного участка – сравнительный подход. В рамках доходного подхода для оценки помещения использовался метод прямой капитализации, в рамках сравнительного подхода для оценки права аренды земельного участка – метод выделения.

---

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>79</sup>.

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

**Доходный подход** применяется для оценки помещения, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>80</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Сравнительный подход** применяется для оценки земельного участка, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов<sup>81</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Затратный подход** при расчете справедливой стоимости объекта оценки не используется, так как его применение Исполнитель посчитал нецелесообразным. Это связано с тем, что 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.

Кроме того, согласно подпункту (а) пункта 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)": "затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений".

**Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов**

Метод	Обоснование применения метода
Доходный подход	
Метод капитализации дохода	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода и будет возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

*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<sup>82</sup>. Описание методов приведено в Приложении 3 к Отчету.

<sup>79</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

<sup>80</sup> Там же, п. 16.

<sup>81</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>82</sup> 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 выделения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Применение связано с наличием информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок. На рынке присутствует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
Метод сравнения продаж (как элемент метода выделения)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение 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"*

Расчет справедливой стоимости права аренды земельного участка, приходящегося на оцениваемое здание, на дату оценки производился **сравнительным подходом**. В рамках сравнительного подхода использовался метод выделения (с элементами метода сравнения продаж).

## **РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

В рамках сравнительного подхода определялась стоимость права аренды части земельного участка площадью 213,44 кв. м, входящего в состав объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33.

### **7.1. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки**

Расчет стоимости права аренды земельного участка был реализован с применением метода выделения. Обоснование выбора метода распределения представлено в п. 6.7 Отчета.

#### **Алгоритм реализации метода выделения:**

**Этап 1.** Анализ рынка объектов коммерческой недвижимости:

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

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

- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

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

**Этап 4.** Определение стоимости замещения зданий объектов-аналогов:

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

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

**Этап 6.** Определение стоимости имущественных прав на оцениваемый земельный участок.

### **7.2. Определение стоимости права аренды земельного участка в рамках выбранного метода**

#### **7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов**

**В процессе реализации 1-го этапа** Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы сети Интернет: [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.zdanie.info](http://www.zdanie.info), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.;
- информационный ресурс Realto;
- иллюстрированные каталоги: ежемесячный информационно-аналитический бюллетень Rway, информационные издания "Из рук в руки", "Недвижимость и цены".

В связи с отсутствием предложений продажи необходимого количества торговых центров на рынке г. Москвы в районе Центрального административного округа в качестве объектов недвижимости при

определении доли земельного участка в общей стоимости объекта признаются административные, отдельно стоящие здания, расположенные в пределах ЦАО г. Москвы.

Рассматриваемые районы являются историческим центром города. Исполнитель не смог найти на рынке земельных участков, выставленных на продажу и имеющих сопоставимое с объектом оценки местоположение. Центральные районы г. Москвы плотно застроены. Изменение функционального назначения зданий происходит только при проведении реконструкции.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже объектов офисной недвижимости, выставленных на продажу в ноябре 2020 г. На основе анализа Исполнитель выявил наиболее сопоставимые объекты, из числа которых была составлена выборка объектов, используемых для определения доли земельного участка в общей стоимости объекта (Таблица 7.2).

## 7.2.2. Этап 2. Определение элементов сравнения

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

### Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

#### Элементы сравнения




- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости;
- 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 недвижимости;
- удаленность от метро;
- линия домов

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

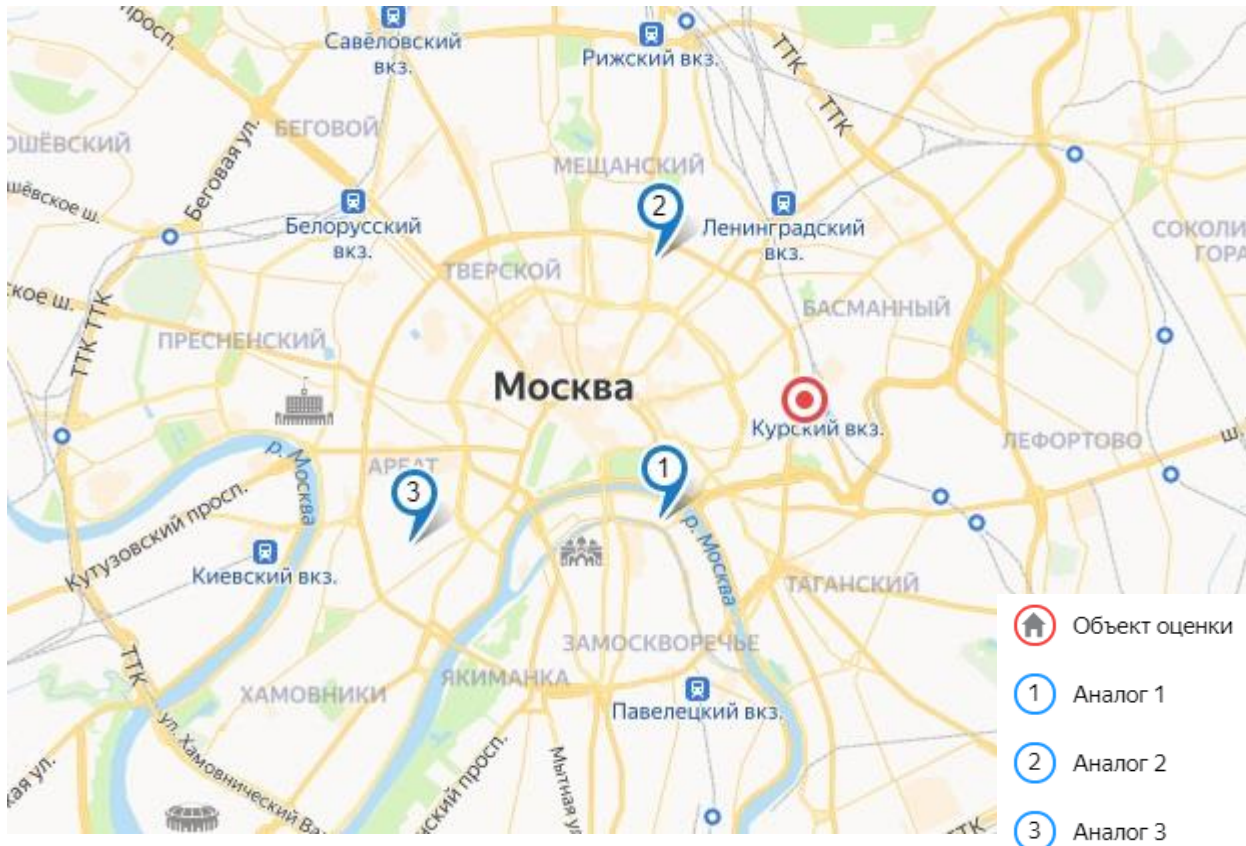
Результаты реализации 1 и 2 этапов представлены в Табл. 7.2. Карта с расположением объекта оценки и объектов аналогов приведена на рисунке 7.1 Отчета.



**Таблица 7.2. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости объекта**

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Округ, район	Станция метро	Удаленность от метро	Фотография объекта	Год постройки	Год проведения реконструкции	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Источник информации
1	г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1	Административное здание общей площадью 1 648,8 кв. м. Цена предложения 400 млн руб. с учетом НДС.	ЦАО, р-н Замоскворечье	ст. м. "Новокузнецкая"	от 5 до 10 мин. пешком		1870	2005	1 648,8	1 199,0	400 000 000	Информационный портал "Gethome", <a href="https://sadovnicheskaya-ul-32-str-1.gethome.ru/">https://sadovnicheskaya-ul-32-str-1.gethome.ru/</a> , 8-495-637-85-20
2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	Административное здание общей площадью 742,5 кв. м. Цена предложения 226 млн руб. с учетом НДС	ЦАО, р-он Красносельский	ст. м. "Сухареvская"	до 5 мин. пешком		1907	2002	742,5	765,0	226 000 000	Информационный портал "Zdanie.Info", <a href="https://zdanie.info/2385/2470/object/30328">https://zdanie.info/2385/2470/object/30328</a> , 8 (495) 215-50-00
3	г. Москва, пер. Б. Левшинский, д. 1/11	Нежилое здание общей площадью 1 498 кв. м, цена предложения 490 млн руб. с НДС	ЦАО, р-он Хамовники	ст. м. "Кропоткинская"	от 5 до 10 мин. пешком		1908	2009	1 498,0	1 500,0	490 326 858	Информационный портал "Weston Capital", <a href="https://w-capital.ru/catalog/kommercheskaya-vedvizhimost/OsobnyakvBolshomLevshinskom/?8-495-132-06-76">https://w-capital.ru/catalog/kommercheskaya-vedvizhimost/OsobnyakvBolshomLevshinskom/?8-495-132-06-76</a>

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

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

Источник: [www.maps.yandex.ua](http://www.maps.yandex.ua)

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя. Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке земельных участков. Данная тенденция учитывается путем применения понижающей корректировки к ценам предложений объектов-аналогов.

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

Поскольку в рамках определения справедливой стоимости земельного участка методом выделения корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) применяется к ценам единого объекта недвижимости, то значение данной корректировки было принято для сегмента продажи офисной недвижимости.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Сборника рыночных корректировок (СРК-2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020 и Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. Значение корректировки составило **-9,45%**.

**Таблица 7.3. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для объектов офисного назначения**

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-6,90%	-12,90%	-9,90%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.
2	-8,00%	-10,00%	-9,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020
<b>Среднее значение, %</b>	<b>-7,45%</b>	<b>-11,45%</b>	<b>-9,45%</b>	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

## 7.2.4. Этап 4. Определение стоимости замещения зданий

### Определение себестоимости строительства аналогичных зданий

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял себестоимость строительства аналогичных зданий на основании Укрупненных нормативов цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г.<sup>83</sup> Данные опубликованы по состоянию на 2017 г., соответственно Исполнителем стоимость строительства была проиндексирована на дату оценки через рост инфляции. Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже.

Поскольку себестоимость строительства в указанном источнике определена для Московской области, а объект расположен в г. Москва, был внесен региональный коэффициент, рассчитанный на основании данных Сборника КО\_ИНВЕСТ №112, стр. 175, Таблица 7.5.

Поскольку в указанном источнике, себестоимость приведена по состоянию на 01.01.2017 г., использовался Индекс изменения цен в строительстве с даты справочника, до даты оценки, рассчитанный на основании Сборников КО\_ИНВЕСТ №99-112, расчет приведен в табл. 7.6.

**Таблица 7.4. Расчет себестоимости строительства**

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость от 500 кв. м до 1 000 кв. м	Офисная недвижимость от 1 000 кв. м до 1 500 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2017 год для Московской области	руб. / кв. м без НДС	45 930	41 560	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г. ( <a href="https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf">https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf</a> )
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,06	1,06	п. 25 <a href="https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf">https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf</a>
Индекс изменения цен в строительстве с даты справочника, до даты оценки		1,2326	1,2326	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып.99-112, Табл.2.1. Средние региональные индексы,

<sup>83</sup> <https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf>

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость от 500 кв. м до 1 000 кв. м	Офисная недвижимость от 1 000 кв. м до 1 500 кв. м	Источник
Региональный коэффициент		0,934	0,934	рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. Сборник КО_ИНВЕСТ №112, стр. 175-176, Таблица 7.21.
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м без НДС	56 050	50 717	
<b>Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы</b>	<b>руб./ кв. м с НДС</b>	<b>67 260</b>	<b>60 860</b>	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.5. Расчет регионального коэффициента**

Регион	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для материалов (Сборник КО_ИНВЕСТ №112, стр. 175-176, Таблица 8.1)	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для оплаты труда работников (Сборник КО_ИНВЕСТ №112, стр. 175-176, Таблица 8.1)	Коэффициент, по стоимости основных ресурсов для материалов	Коэффициент, для оплаты труда работников	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов Субъектов РФ относительно г. Москвы
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
г. Москва	0,779	1,089	0,779	1,089	0,934

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.6. Определение индекса изменения цен в строительстве**

Период	Средний региональный индекс
янв.17	8,6900
июл.20	10,5460
авг.20	10,5810
сен.20	10,6160
окт.20	10,6654
ноя.20	10,7113
<b>Индекс изменения цен</b>	<b>1,2326</b>

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Вып.99-112, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства объектов-аналогов №1 и №3 (площадью от 1 000 кв. м до 1 500 кв. м) принята на уровне — 60 860 руб. за 1 кв. м с учетом НДС (20%), для объекта-аналога №2 (площадью от 500 кв. м до 1 000 кв. м) — 67 260 руб. за 1 кв. м с учетом НДС (20%). Данная величина включает в себя стоимость строительства объекта, подведение коммуникаций и другой инженерии, внешнюю отделку здания и внутреннюю отделку помещений.

#### **Определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя**

**В процессе реализации 4-го этапа** Исполнитель определял коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

**Прибыль предпринимателя** ( $P_n$ ) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>84</sup>.

Прибыль предпринимателя ( $P_n$ ) должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как, помимо этого, инвестор должен также получать премию по завершении строительства (например, при продаже объекта) за отвлечение своих средств на реализацию Проекта.

При определении затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений<sup>85</sup>.

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК-2020) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020.

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **55,00%, или 1,55 в долях.**

#### **Определение совокупного износа**

Далее Исполнитель определял величину совокупного износа выбранных объектов.

Объектам недвижимости уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, следовательно, необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

**Физический износ** — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.<sup>86</sup> При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

**Физический износ** — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.<sup>87</sup>

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

В рамках данного Отчета величина физического износа здания определялась методом срока полезной жизни по следующей формуле:

$$I_{\text{ф}} = \text{ХВ} / \text{СПЖ} * 100\%,$$

где:

$I_{\text{ф}}$  — физический износ, %;

<sup>84</sup> Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997. — С. 151

<sup>85</sup> Распоряжение Минимущества № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков".

<sup>86</sup> Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

<sup>87</sup> Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

**ХВ** — хронологический возраст объекта (период от ввода объекта в эксплуатацию/проведения полной реконструкции до даты оценки), лет;

**СПЖ** — срок полезной жизни объекта, лет.

Срок полезной жизни выбранных объектов соответствует сроку полезной службы объекта оценки и составляет 81 год<sup>88</sup>.

**Функциональное устаревание (износ)** — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустрашимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.<sup>89</sup>

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) износа отсутствуют.

**Экономическое устаревание (или внешний износ)** — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) износа.

**Совокупный износ недвижимого имущества** определяется по формуле:

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

где:

**И<sub>физ</sub>** — физический износ;

**И<sub>функ</sub>** — функциональный износ;

**И<sub>экон</sub>** — экономический (внешний) износ.

Таким образом, величина совокупного износа составляет:

- для аналога №1 — 18,5%;
- для аналога №2 — 22,2%;
- для аналога №3 — 13,6%.
- **Определение стоимости замещения зданий**
- Далее Исполнитель определял затраты на замещение зданий по следующей формуле:

$$ЗЗ = П_{общ} \times С_{стр} \times (1 + К_{пр}) \times (1 - И),$$

где:

**ЗЗ** — затраты на замещение;

**П<sub>общ</sub>** — общая площадь объекта;

<sup>88</sup> 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.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

<sup>89</sup> Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2017 г. (стр. 392).

**С<sub>стр</sub>** — себестоимость строительства;

**К<sub>пр</sub>** — прибыль предпринимателя;

**И** — величина совокупного износа;

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

В процессе реализации 5 этапа была определена стоимость земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог, как разница между скорректированной стоимостью каждого аналога и стоимости замещения зданий, по формуле:

$$C_{зу} = C_{еон} - ЗЗ,$$

где:

**C<sub>зу</sub>** — стоимость прав на земельный участок;

**C<sub>еон</sub>** — стоимость единого объекта;

**ЗЗ** — затраты на замещение.

На основании произведенных выше расчетов Исполнитель определил удельную стоимость 1 сотки земельных участков, относящихся к объектам-аналогам. Расчет приведен в таблице ниже (Таблица 7.7).

### **7.2.6. Этап 6. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог и объект оценки**

**В процессе реализации 6-го этапа** к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги, вводятся последовательные корректировки.

Стоимость оцениваемого земельного участка рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. Земельные участки объектов-аналогов используются в качестве аналогов для оцениваемого земельного участка, а в качестве цены предложения выступает удельная стоимость, полученная в рамках метода выделения.

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

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)<sup>90</sup>;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- линия домов;
- категория земель;
- разрешенное использование земельного участка;
- рельеф;
- транспортная доступность;

<sup>90</sup> Данная корректировка учитывается для каждого единого объекта недвижимости (объекта-аналога) в рамках метода выделения (Таблица 7.7). Описание корректировки приведено выше (Таблица 7.3).

- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций.

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 ниже:

- местоположение объекта недвижимости;
- удаленность от метро;
- пешеходный и автомобильный трафик;
- площадь земельного участка.



**Таблица 7.7. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам**

№ п/п	Местоположение	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Корректировка на торг, %	Скорректированная цена предложения с НДС (20%), руб.	Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях	Величина совокупного износа, %
1	г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1	400 000 000	-9,45%	362 200 000	60 860	1,55	18,5%
2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	226 000 000	-9,45%	204 643 000	67 260	1,55	22,2%
3	г. Москва, пер. Б. Левшинский, д. 1/11	490 326 858	-9,45%	443 990 970	60 860	1,55	13,6%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.7. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам (окончание)**

№ п/п	Местоположение	Рыночная стоимость затрат на строительство здания, руб./кв. м	Затраты на строительство без учета стоимости земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб./сотка	Источник информации
1	г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1	76 864	126 733 679	235 466 321	19 638 559	Информационный портал "Gethome", <a href="https://sadovnicheskaya-ul-32-str-1.gethome.ru/">https://sadovnicheskaya-ul-32-str-1.gethome.ru/</a> , 8-495-637-85-20
2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	81 085	60 205 760	144 437 240	18 880 685	Информационный портал "Zdanie.Info", <a href="https://zdanie.info/2385/2470/object/30328">https://zdanie.info/2385/2470/object/30328</a> , 8 (495) 215-50-00
3	г. Москва, пер. Б. Левшинский, д. 1/11	81 523	122 120 896	321 870 074	21 458 005	Информационный портал "Weston Capital", <a href="https://w-capital.ru/catalog/kommercheskaya-ndvizhimost/OsobnyakvBolshomLevshinskom/">https://w-capital.ru/catalog/kommercheskaya-ndvizhimost/OsobnyakvBolshomLevshinskom/</a> ? 8-495-132-06-76

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

## Корректировки, используемые при определении стоимости права аренды земельного участка

### Корректировка на местоположение

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

Корректировка на местоположение объекта оценки рассчитывалась на основании анализа рынка с помощью информационного портала "Циан". На данном портале делалась укрупненная выборка по аренде офисных помещений у заданных станций метро. Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице 7.8.

**Таблица 7.8. Расчет корректировки на местоположение**

№ п/п	Объект	Станция метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Корректировка, %
1	Объект оценки	ст. м. "Курская"	24 116	
2	Объект-аналог 1	ст. м. "Новокузнецкая"	27 001	-10,7%
3	Объект-аналог 2	ст. м. "Сухаревская"	25 481	-5,4%
4	Объект-аналог 3	ст. м. "Курская"	29 571	-18,4%

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

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

**Таблица 7.9. Внесение корректировки на характеристики местоположения**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33	г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	г. Москва, пер. Б. Левшинский, д. 1/11
	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-он Красносельский	ЦАО, р-он Хамовники
	ст. м. "Курская"	ст. м. "Новокузнецкая"	ст. м. "Сухаревская"	ст. м. "Кропоткинская"
<b>Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)</b>	-	<b>-10,68%</b>	<b>-5,36%</b>	<b>-18,45%</b>

Источник: анализ и расчеты 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". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.

Величина корректировки на удаленность от метро для офисной недвижимости представлена в таблице ниже.

**Таблица 7.10. Величина корректировки на удаленность от метро для офисной недвижимости**

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

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро.

**Таблица 7.11. Расчет корректировки на удаленность от метро**

Наименование параметра	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
<b>Корректировка</b>	-	<b>5,26%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,26%</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

*Корректировка на площадь*

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

Данная корректировка принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2018, "Земельные участки", Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Лейфера Л.А. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

Информация, на основании которой рассчитана корректировка на площадь земельного участка датируется 2018 г. Несмотря на то, что на рынке земельных участков г. Москвы в период с даты источника информации до даты оценки произошли существенные изменения, они пропорционально отразились на абсолютных величинах, относительные величины не изменились. Таким образом, Исполнитель считает, что приведенные значения корректировки актуальны на дату оценки.

**Таблица 7.12. Коэффициенты корректировки на общую площадь**

Площадь участка, соток	до 10	от 10 до 50	от 50 до 100	от 100 до 300	более 300
до 10	1,00	1,21	1,42	1,68	1,81
от 10 до 50	0,83	1,00	1,17	1,39	1,49
от 50 до 100	0,70	0,85	1,00	1,19	1,27
от 100 до 300	0,59	0,72	0,84	1,00	1,07
более 300	0,55	0,67	0,79	0,93	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

**Таблица 7.13. Расчет корректировки на общую площадь**

Площадь участка, соток	до 10	от 10 до 50	от 50 до 100	от 100 до 300	более 300
до 10	0,00%	21,00%	42,00%	68,00%	81,00%
от 10 до 50	-17,00%	0,00%	17,00%	39,00%	49,00%
от 50 до 100	-30,00%	-15,00%	0,00%	19,00%	27,00%
от 100 до 300	-41,00%	-28,00%	-16,00%	0,00%	7,00%
более 300	-45,00%	-33,00%	-21,00%	-7,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

В соответствии со справочником оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфер Л.А., зависимость удельной цены от площади земельного участка под офисно-торговую застройку можно описать следующей функцией:

$$Y = -0,112 \ln(X) + 0,6735$$

где:

**Y** – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

**X** – общая площадь объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = [(-0,112 \times \ln(S_{оц}) + 0,6735) / (-0,112 \times \ln(S_{ан}) + 0,6735) - 1] \times 100\%,$$

где:

**K<sub>пл</sub>** – корректировка на размер общей площади, %;

**S<sub>оц</sub>** – площадь оцениваемого объекта;

**S<sub>ан</sub>** – площадь объекта-аналога.

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

**Таблица 7.14. Расчет корректировки на общую площадь для объектов- аналогов**

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	га	1,90	0,12	0,08	0,15
$y=f(x)$	-	0,6017	0,9111	0,9614	0,8860
Корректировка	%	-	-33,95%	-37,41%	-32,08%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

### 7.3. Результаты определения стоимости права аренды земельного участка

Результаты реализации **6-го этапа**, а именно введение последовательных корректировок к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги и определение стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объект оценки, представлены в табл. 7.13.

Стоимость права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

**21 170 000 (Двадцать один миллион сто семьдесят тысяч) руб.**

**Таблица 7.15. Расчет стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки, в рамках сравнительного подхода<sup>91</sup>**

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. с учетом НДС	-	19 638 559	18 880 685	21 458 005
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. с учетом НДС	-	19 638 559	18 880 685	21 458 005
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	-	19 638 559	18 880 685	21 458 005
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	-	19 638 559	18 880 685	21 458 005
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	19 638 559	18 880 685	21 458 005
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	19 638 559	18 880 685	21 458 005
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33 ЦАО, р-н Басманный м. "Курская"	г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1 ЦАО, р-н Замоскворечье ст. м. "Новокузнецкая"	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1 ЦАО, р-он Красносельский ст. м. "Сухаревская"	г. Москва, пер. Б. Левшинский, д. 1/11 ЦАО, р-он Хамовники ст. м. "Кропоткинская"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-10,68%	-5,36%	-18,45%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	17 540 220	17 869 259	17 499 619
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	5,26%	0,00%	5,26%

<sup>91</sup> См. п. 10 раздела 2 Отчета.

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		18 463 390	17 869 259	18 420 652
	Линия дома	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		18 463 390	17 869 259	18 420 652
	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	18 463 390	17 869 259	18 420 652
	Разрешенное использование земельного участка	Для эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
12	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	18 463 390	17 869 259	18 420 652
	Площадь земельного участка, сот.	189,83	11,99	7,65	15,00
13	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-33,95%	-37,41%	-32,08%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 194 169	11 183 948	12 510 408
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 194 169	11 183 948	12 510 408
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 194 169	11 183 948	12 510 408
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 194 169	11 183 948	12 510 408
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	12 194 169	11 183 948	12 510 408
	Показатель совокупной корректировки	-	49,90%	42,77%	55,80%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,00	2,34	1,79
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	32,67%	38,12%	29,22%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
19	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				11 901 513
	Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				11 901 513
	Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.				2,13
	Стоимость права долгосрочной аренды части земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				25 402 589
	<b>Стоимость права долгосрочной аренды части земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС</b>				<b>21 170 000</b>
	<b>Стоимость права долгосрочной аренды засти земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, долл. США, без учета НДС</b>				<b>277 628</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

В рамках доходного подхода определялась стоимость нежилого помещения площадью 1 110,3 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003004:2248, входящего в состав объекта оценки.

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки помещения, входящего в состав объекта оценки, метода прямой капитализации.

Методика применения данного подхода описана в приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

**Этап 1.** Определение величины потенциального валового дохода.

**Этап 2.** Определение величины действительного валового дохода.

**Этап 3.** Определение величины операционных расходов.

**Этап 4.** Определение величины чистого операционного дохода.

**Этап 5.** Определение коэффициента капитализации.

**Этап 6.** Определение стоимости помещения в рамках доходного подхода.

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

### **8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода**

#### **8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода**

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина потенциального валового дохода (ПВД) на основании данных отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, предоставленной Заказчиком.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362649183 от 27.11.2020 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. Также Заказчиком была предоставлена отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 10 мес. 2020 г. Определение справедливой стоимости помещения производилось по данным Заказчика из допущения, что арендные ставки по заключенным договорам аренды соответствуют среднерыночным данным. Анализ ставки аренды на рыночность представлен в Таблица 5.14.

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Расчет стоимости в рамках доходного подхода производился на основании данных отчетности о фактическом приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 10 мес. 2020 г.

Данные отчетности за 2017 г. представлены в табл. 8.1., за 2018 г. - в таблице 8.2, за 2019 г. - в таблице 8.3, за январь-октябрь 2020 г.- в таблице 8.4. Расчет потенциального валового дохода приведен в табл. 8.5.



**Таблица 8.1. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2017 г.**

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2017 г.	16 300 956,14	руб. без НДС	31.01.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2017 г.	15 988 503,20	руб. без НДС	28.02.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2017 г.	16 613 310,86	руб. без НДС	31.03.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2017 г.	16 248 892,33	руб. без НДС	28.04.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2017 г.	16 226 474,23	руб. без НДС	31.05.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2017 г.	16 157 782,83	руб. без НДС	30.06.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2017 г.	16 193 547,48	руб. без НДС	31.07.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2017 г.	16 217 582,37	руб. без НДС	31.08.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2017 г.	16 134 144,59	руб. без НДС	29.09.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2017 г.	16 103 558,73	руб. без НДС	31.10.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2017 г.	19 798 832,33	руб. без НДС	30.11.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2017 г.	12 707 134,79	руб. без НДС	31.12.2017

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2017 г.

**Таблица 8.2. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2018 г.**

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2018 г.	16 260 756,40	руб. без НДС	31.01.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2018 г.	16 275 135,95	руб. без НДС	28.02.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2018 г.	16 276 751,49	руб. без НДС	31.03.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2018 г.	16 302 572,43	руб. без НДС	30.04.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2018 г.	16 363 962,48	руб. без НДС	31.05.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2018 г.	16 352 557,45	руб. без НДС	30.06.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2018 г.	16 342 802,42	руб. без НДС	31.07.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2018 г.	16 453 970,77	руб. без НДС	31.08.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2018 г.	16 479 008,04	руб. без НДС	30.09.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2018 г.	16 407 236,02	руб. без НДС	31.10.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2018 г.	16 414 119,14	руб. без НДС	30.11.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2018 г.	16 457 138,17	руб. без НДС	31.12.2018

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2018 г.

**Таблица 8.3. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2019 г.**

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2019 г.	16 536 249,21	руб. без НДС	31.01.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2019 г.	16 490 390,45	руб. без НДС	28.02.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2019 г.	16 440 251,69	руб. без НДС	31.03.2019

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2019 г.	16 459 225,31	руб. без НДС	30.04.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2019 г.	16 407 087,47	руб. без НДС	31.05.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2019 г.	16 405 080,80	руб. без НДС	28.06.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2019 г.	16 371 753,61	руб. без НДС	31.07.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2019 г.	16 364 326,54	руб. без НДС	31.08.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2019 г.	16 426 030,84	руб. без НДС	30.09.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2019 г.	16 367 942,55	руб. без НДС	31.10.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2019 г.	16 351 009,70	руб. без НДС	30.11.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2019 г.	16 477 254,41	руб. без НДС	31.12.2019

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2019 г.

**Таблица 8.4. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 10 мес. 2020 г.**

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2020 г.	16 390 658,54	руб. без НДС	31.01.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2020 г.	16 398 553,59	руб. без НДС	29.02.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2020 г.	16 497 073,71	руб. без НДС	31.03.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2020 г.	16 563 795,92	руб. без НДС	30.04.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2020 г.	16 283 734,01	руб. без НДС	31.05.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2019 г.	1 325 853,92	руб. без НДС	28.06.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2019 г.	16 464 320,29	руб. без НДС	31.07.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2019 г.	16 604 782,20	руб. без НДС	31.08.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2019 г.	16 647 891,27	руб. без НДС	30.09.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2019 г.	16 674 344,67	руб. без НДС	31.10.2019

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь-октябрь 2020 г.

**Таблица 8.5. Расчет потенциального валового дохода**

Хар-ка	Ед. Изм-я	2015 г.	2016	2017 г.	2018 г.	2019 г.	10 мес. 2020 г.	2020 г. (прогноз)
Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	руб. без НДС	217 499 840,00	197 607 956,80	194 690 719,88	196 386 010,76	197 096 602,58	149 851 008,12	197 929 174,62 <sup>92</sup>

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г, данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 10 мес. 2020 г., анализ АО "НЭО Центр"

<sup>92</sup> Факт за 10 мес. 2020 г. \* (Факт за 2019 г./Факт за 9 мес. 2019 г.)

Исполнителем было принято решение прогнозировать величину потенциального валового дохода без учета июня, так как был введен карантин в Москве и торговые центры были закрыты, за исключением продуктовых магазинов. После снятия карантинных мер оцениваемое помещение вернулось к плановой выручке и даже ее увеличила относительно показателей предыдущего года.

Таким образом, прогнозная величина потенциального валового дохода на 2020 года составляет **197 929 174,62 руб./год без учета НДС.**

### **8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода**

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на 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. По состоянию на дату проведения оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. На основании произведенного мониторинга рынка, консультаций с профессиональными участниками рынка, а также опираясь на фактические данные, предоставленные Заказчиком, было выявлено, что в среднем по рынку совокупный показатель потерь при сборе арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется в диапазоне 1-5%. Учитывая тот факт, что заключен долгосрочный договор и дополнительными соглашениями предусмотрен валютный коридор, что снижает риски недополучения арендных платежей, а также использованы фактические годовые данные по выручке от сдачи недвижимого имущества в аренду.

Также требуется отметить неопределённость в связи с пандемией COVID-19. По оценкам экспертов, помимо временного, но несомненно значимого влияния на коммерческие условия, вызванного COVID-19 (в частности приостановка или отсрочка арендных платежей, переход на схему оплаты процента с товарооборота для работающих арендаторов и другие изменения), в долгосрочной перспективе существенное влияние на изменение ставок аренды окажет объем товарооборота, на базе которого рассчитывается большинство ставок аренды в ТЦ, а товарооборот в свою очередь скорректируется на фоне сокращения покупательской способности населения. Как и в предыдущие кризисные периоды, можно ожидать пересмотра арендных условий и снижения ставок аренды в менее качественных объектах недвижимости.

В рамках настоящего Отчета Исполнитель принял для оцениваемого объекта возможные потери от недосбора арендной платы на минимальном уровне 1%.

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

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>93</sup>. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"<sup>94</sup> аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета при определении стоимости объекта оценки величина эксплуатационных расходов учитывалась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком. На основании данных, предоставленных Заказчиком, величина эксплуатационных расходов по итогам 2015 г. составляет 13 607 424,64 руб. без учета НДС, за 2016 г. составляет 13 488 780,53 руб. без учета НДС, за 2017 г. составляет 13 228 484,07 руб. без учета НДС, за 2018 г. составляет 13 995 884,21 руб. без учета НДС, за 2019 г. – 14 237 664,92 руб. без учета НДС., за 10 мес. 2020 г. – 11 401 946,08 руб. без учета НДС.

<sup>93</sup> Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

<sup>94</sup> Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных расходов, была принята на основании фактических данных, предоставленных Заказчиком, поскольку данные величины, соответствуют среднерыночным данным (верхней границе). Анализ приведен в табл. ниже.

**Таблица 8.6. Анализ фактических эксплуатационных и коммунальных расходов на соответствие среднерыночным данным**

Параметр	Фактические данные по итогам 2019 г., тыс. руб./год без НДС	Фактические данные, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС по состоянию на ноябрь 2015 г. <sup>95</sup>	Источник информации
Эксплуатационные и коммунальные расходы	14 237 664,92	12 823 руб./кв. м/год	2 000 — 10 000 руб./кв. м/год	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №284, ноябрь 2018 г., стр. 49; Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103); <a href="https://www.knightfrank.ru/">https://www.knightfrank.ru/</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Расчет величины эксплуатационных расходов приведен в табл. ниже.

**Таблица 8.7. Расчет величины эксплуатационных расходов**

Характеристика	Ед. измерения	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	10 мес. 2020 г.	2020 г. (прогноз)
Площадь объекта	кв. м	1 110,30	1 110,30	1 110,30	1 110,30	1 110,30	1 110,30	1 110,30
эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	13 607 424,64	13 488 780,53	13 228 484,07	13 995 884,21	14 237 664,92	11 401 946,08	13 813 880,75
Величина эксплуатационных расходов	руб./кв. м/год без НДС	12 256	12 149	11 914	12 605	12 823	-	-

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных расходов в 2020 г. принята на уровне **13 813 880,75руб. /год без НДС.**

**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

<sup>95</sup> Среднерыночные значения величины расходов на содержание объекта приведены по состоянию на январь 2015 г. С учетом суммы накопленной инфляции за 2015-6 мес. 2020 гг. величина данных расходов составит 2 659–13 295 руб./кв. м/год без НДС.

- 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, согласно Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.02.2019 г.), на 2020 год составляет 1,7% от кадастровой стоимости объекта.

Таким образом, налогооблагаемая база была принята равной кадастровой стоимости и составила 266 291 621 руб.

Ставка налога на имущество была принята на основании Закона г. Москвы "О налоге на имущество организаций" №64 от 5 ноября 2003 г. (с изменениями на 20 февраля 2019 г.), согласно которому ставка налога составляет 1,6% в 2019 году, 1,7% в 2020 году, 1,8% в 2021 году, 1,9% в 2022 году, в 2023 и все последующие 2,0%.

Величина налога на имущество составила **4 771 058<sup>96</sup> руб.**

<sup>96</sup> Налоговая база\*ставка налога в 2020 г. (1,7%)\*1 мес. 2020 г./12 мес. + Налоговая база\*ставка налога в 2021 г. (1,8%)\*11 мес. 2021 г./12 мес.

**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", группа "АльфаСтрахование", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,04–1,75% от страховой стоимости<sup>97</sup>. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

**Таблица 8.8. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)**

Компания	Минимальное	Максимальное	Среднее
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":			
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
<b>Среднее значение</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,30%</b>	<b>0,18%</b>

Источник: информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г.

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,18% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **2 951 824 руб. /год.**

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 справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

**Арендная плата за земельный участок**, относящийся к оцениваемому помещению, принималась равной 1,5%<sup>98</sup> от кадастровой стоимости земельного участка, и составила **345 213 руб./год.**

**Таблица 8.9. Расчет арендной платы за земельный участок**

Наименование	Характеристика
Площадь земельного участка, соток	189,83
Площадь оцениваемой части земельного участка, соток	2,1344
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 046 846 720,75
Кадастровая стоимость, приходящаяся на оцениваемую часть земельного участка, руб.	23 014 221,36
<b>Арендная плата за земельный участок, 1,5% от кадастровой стоимости (НДС не облагается), руб.</b>	<b>345 213</b>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

<sup>97</sup> Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103

<sup>98</sup> Согласно договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 14.07.2004 г., а также Законодательству - <http://docs.cntd.ru/document/3665449>.

### 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.

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования<sup>99</sup>.

Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 8.10. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта**

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для монолитных зданий)	руб./кв. м с НДС	40 000	45 000	<a href="https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-centrov-czenyi-zam2.html">https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-centrov-czenyi-zam2.html</a>
Себестоимость строительства коммерческих зданий (с монолитным ж/б каркасом)	руб./кв. м с НДС	27 000	33 000	<a href="http://vashproect.ru/index/stoimost-stroitelstva/0-115">http://vashproect.ru/index/stoimost-stroitelstva/0-115</a>
Себестоимость строительства торговых центров (с монолитным ж/б каркасом)	руб./кв. м с НДС	27 000	33 000	<a href="https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi">https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi</a>
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м с НДС	31 333	37 000	
<b>Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы (среднее значение)</b>	<b>руб./кв. м без НДС</b>		<b>30 833</b>	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.11. Затраты на строительство**

Показатель	Показатель
Себестоимость строительства торговых зданий, без НДС	30 833
Площадь помещения, кв. м	1 110.30
<b>Затраты на строительно-монтажные работы, руб. без учета НДС</b>	<b>41 081 100</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.12. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства**

Наименование показателя	Ед. изм.	Показатель
Затраты на строительно-монтажные работы, без учета НДС	руб. без НДС	41 081 100
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	%	83,0%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	руб. без учета НДС	34 097 313

<sup>99</sup> <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

Наименование показателя	Ед. изм.	Показатель
Укрупненные ежегодные расходы на капитальный ремонт	%	2%
<b>Отчисления в резерв, в год</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>821 622</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

### Расходы на управляющую компанию

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.

Согласно данным профессиональных участников рынка<sup>100</sup>, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании составляет 3–10% от действительного валового дохода за вычетом расходной части, кроме налогов.

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята на основании фактических данных, предоставленных Заказчиком, поскольку данная величина, соответствуют среднерыночным данным. Анализ приведен в табл. ниже.

**Таблица 8.13. Анализ фактических расходов на оплату услуг управляющей компании на соответствие среднерыночным данным**

Параметр	Фактические данные по итогам 2019 г., руб./год без НДС	Процент от ДВД, %	Среднерыночные данные процента от ДВД, %	Источник информации
Оплата услуг управляющей компании	14 947 225,35	7,66%	3-10%	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway, №234, сентябрь 2014 г. (стр. 123)

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Величина расходов представлена в таблице ниже.

**Таблица 8.14. Данные о фактических расходах на управление фондом за 2016 – 2019, 10 мес. 2020 г., прогноз 2020 г.**

№ п/п	Вид затрат	Факт за 2016 г., руб. без НДС	Факт за 2017 г., руб. без НДС	Факт за 2018 г., руб. без НДС	Факт за 2019 г., руб. без НДС	Факт 10 мес. 2020 г.	2020 г. (прогноз)
1	Среднегодовые затраты на управление	13 414 352,13	14 284 956,31	14 281 794,50	14 947 225,35	13 941 445,49	16 959 848,16

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, прогнозы АО "НЭО Центр"

<sup>100</sup> "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".



Данная величина соответствует среднерыночным данным и составляет **16 959 848,16 руб. (что составляет 8,66% от ДВД)**.

### 8.2.4. Этап 3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.10.

### 8.2.5. Этап 4. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании рыночных данных, сформированных по итогам исследований крупных консалтинговых компаний и экспертов на рынке недвижимости и инвестиций.

**Таблица 8.15. Расчет коэффициента капитализации**

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
JLL	8,75%	10,25%	9,50%	<a href="https://shopandmall.ru/analytics/cbre_peresmotreli_investicionnyy_prognoz_na_2020_god__poniziv_ego_do_urovnya_2014_goda">https://shopandmall.ru/analytics/cbre_peresmotreli_investicionnyy_prognoz_na_2020_god__poniziv_ego_do_urovnya_2014_goda</a>
Knight Frank	9,50%	11,00%	10,25%	<a href="https://www.jll.ru/ru/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B8-%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B/%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/russian-real-estate-investment-market-overview-for-the-1st-quarter-of-2020">https://www.jll.ru/ru/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B8-%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B/%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/russian-real-estate-investment-market-overview-for-the-1st-quarter-of-2020</a>
Collers	9,00%	9,50%	9,25%	<a href="https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/q1-Investment-2020">https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/q1-Investment-2020</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>9,00%</b>	<b>10,25%</b>	<b>9,67%</b>	

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

Учитывая индивидуальные характеристики объекта (класс объекта, местоположение, наличие долгосрочного договора аренды), Исполнителем было принято решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне минимального значения – **9,0%**, так как по состоянию на дату оценки на оцениваемое помещение заключен долгосрочный договор аренды, а также объект относится к высококлассной торговой недвижимости.

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

В рамках реализации **Этапа 5** была определена стоимость оцениваемого помещения в рамках доходного подхода.

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на коэффициент капитализации). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

**Таблица 8.16. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	1 110,30
2	Величина арендной ставки за 1 кв. м в год (с учетом эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	178 266
3	ПВД от оцениваемого помещения (с учетом эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	197 929 175
4	Коэффициент недосбора арендной платы	%	1%
5	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	195 949 883
6	Кадастровая стоимось помещения	руб.	266 291 621
7	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	1 715 345 955
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	1 658 167 756
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	1 686 756 856
10	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2020 г.)	руб./год	(4 771 058)
11	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(2 951 824)
12	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(821 622)
13	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(13 813 881)
14	Арендная плата за земельный участок, относящийся к помещению	руб./год без НДС	(345 213)
15	Расходы на управляющую компанию	руб./год без НДС	(16 959 848)
16	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(39 663 447)
17	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	156 286 436
18	Коэффициент капитализации	%	9,00%
19	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	1 736 515 955
20	Стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому помещению	руб. без НДС	21 170 000
<b>21</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, определенная в рамках доходного подхода, округленно</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>1 715 350 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Стоимость помещения, входящего в состав объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составила:

**1 715 350 000 (Один миллиард семьсот пятнадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) руб.**

## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке (доходном для помещения и сравнительном для права аренды земельного участка), Исполнитель получил результаты, которые позволяют 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 на основе различных подходов, 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.

#### 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 важным является то обстоятельство, 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 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 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.

### 9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости оцениваемого помещения, опираясь на значительный объем информации, Исполнитель применял доходный подход, которому присваивается вес 1,0.

При расчете стоимости права аренды земельного участка применялся метод распределения, которому также присваивается вес 1,0.

**Таблица 9.1. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки**

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без учета НДС, руб.)	Удельный вес подхода	Величина рыночной стоимости объекта оценки, без учета НДС, руб.	Величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Стоимость помещения в рамках доходного подхода	1 715 350 000	1,0	1 715 350 000	1 715 350 000
2	Стоимость помещения в рамках сравнительного подхода	Не применялся	–	–	–
<b>3</b>	<b>Итоговая стоимость помещения (без учета НДС (20%))</b>			<b>1 715 350 000</b>	<b>1 715 350 000</b>
4	Стоимость права аренды земельного участка в рамках доходного подхода	Не применялся	-		–

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без учета НДС, руб.)	Удельный вес подхода	Величина рыночной стоимости объекта оценки, без учета НДС, руб.	Величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, руб.
5	Стоимость права аренды земельного участка в рамках сравнительного подхода	21 170 000	1,0	21 170 000	— <sup>101</sup>
6	Итоговая стоимость права аренды земельного участка (без учета НДС (20%)) <sup>102</sup>			21 170 000	—
<b>7</b>	<b>Итого стоимость объекта оценки</b>			<b>1 736 520 000</b>	<b>1 715 350 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Разбивка результатов и расчет справедливой стоимостей объекта оценки представлены в таблице ниже.

**Таблица 9.2. Разбивка результатов и расчет справедливой стоимостей объекта оценки**

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33	— <sup>103</sup>
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI — комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248	1 715 350 000
<b>3</b>	<b>ИТОГО</b>	<b>1 715 350 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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 долгосрочной аренды земельного участка не определялась.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

**1 715 350 000 (Один миллиард семьсот пятнадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) руб.**

<sup>101</sup> См. п. 10 раздела 2 Отчета.

<sup>102</sup> См. п. 10 раздела 2 Отчета.

<sup>103</sup> См. п. 10 раздела 2 Отчета.

## РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в 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 predetermined 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 №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 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 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, отраженных в "Описание процесса осмотра объекта оценки" раздела 3.5 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,  
руководитель проектов,  
Департамент оценки  
коммерческой недвижимости  
и инвестиционных проектов**

**Исполнительный директор,  
АО "НЭО Центр"**



**Т. А. Соломенникова**

**А. Е. Колганов**

## РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### *Данные, предоставленные Заказчиком:*

- копия договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 14.07.2004 г.;
- копия дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 г. №М-01-026997 от 03.10.2013 г.;
- копия дополнительного соглашения №АТ-2-041017В от 04.10.2017 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копия дополнительного соглашения №АТ-3-041017В от 04.10.2017 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копия дополнительного соглашения №АТ-1-260918В от 26.09.2018 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копия дополнительного соглашения №АТ-1-230919В от 23.09.2019 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копия кадастрового паспорта земельного участка №77/501/14-369454 от 16.04.2014 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/362647329 27.11.2020 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/362649183 от 27.11.2020 г.;
- копия кадастрового паспорта помещения;
- копия отчетов о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 10 мес. 2020 г.;
- копия справки о балансовой стоимости имущества исх. №АТ-1-181120И от 18.11.2020 г.

### *Нормативные акты:*

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

### *Стандарты оценки:*

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;

- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- 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.rusbonds.ru](http://www.rusbonds.ru);
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- [www.move.ru](http://www.move.ru);
- [www.statrilt.ru](http://www.statrilt.ru);
- [www.ocenschiki-i-eksperty.ru](http://www.ocenschiki-i-eksperty.ru);
- [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru);
- [www.jll.ru](http://www.jll.ru);
- [www.colliers.com](http://www.colliers.com).

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ  
ИСПОЛНИТЕЛЯ**

**Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат  
от 14.07.2015



**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**

*Генеральный директор*  *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



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

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

**Страхователь:** Наименование: **АО «НЭО Центр»**  
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160  
ИНН 7706793139

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;  
б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования.

**Страховой случай:** события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

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

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/00019/19



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

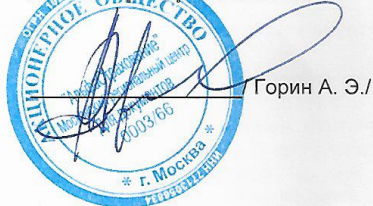
**Территория страхования:** Российская Федерация, Украина, Казахстан.

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



Горин А. Э./

**Страхователь:**  
АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

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

Полис № 08305/776/00019/19



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

### ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 27 октября 2020 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО  Перевозчиков С. Ю.





ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

**ДОВЕРЕННОСТЬ №18/20**

**Двадцать пятое февраля две тысячи двадцатого года  
город Москва**

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

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

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

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

**Образец подписи уполномоченного лица** \_\_\_\_\_ **А. Е. Колганов**

**Генеральный директор**

**В. В. Плотникова**

+7 (495) 739-39-77 | info@neocconsult.ru  
123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, д. 31 | neocconsult.ru





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова  
Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

**002775**

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

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1

« 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Соломенниковой Татьяне Алексеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

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





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№08305/776/00014/20**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Безусловная франшиза не установлена.**



**Срок действия Договора страхования:**

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

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

Случай признается страховым при условии, что:

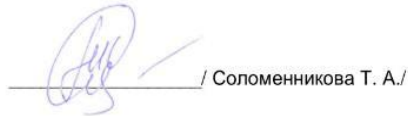
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о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

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:  
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

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

Полис №08305/776/00014/20



Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 38141  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

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

**АО "НЭО Центр"**

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

о том, что

**Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности  
№008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.09.2020 г.

Дата составления выписки 16.09.2020 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

# **ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

### **Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ"

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 26.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>27.11.2020 № 99/2020/362649183</b>	
Кадастровый номер:	<b>77:01:0003004:2248</b>
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003004
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1106, Инвентарный номер: XI (ком.87), Условный номер: 167814
Адрес:	Москва, Басманный, ул. Земляной Вал, д. 33, пом. XI (ком.87)
Площадь:	1110,3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	266291620,66

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____
27.11.2020 № 99/2020/362649183		
Кадастровый номер:	77:01:0003004:2248	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003004:1022	
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:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	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	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____
27.11.2020 № 99/2020/362649183		
Кадастровый номер:	77:01:0003004:2248	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362649183	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:2248
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/028/2010-884 от 27.10.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	<p>вид: Аренда (в том числе, субаренда)</p> <p>дата государственной регистрации: 09.08.2010</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77-11/148/2010-028</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: С даты подписания Акта приемки-передачи до 01.06.2030г.</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения от 02.06.2010г. № 001/10 * от 02.06.2010г.</p>
3.1.2.	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 27.10.2010</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77-12/028/2010-884</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950</p> <p>основание государственной регистрации:</p>
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. 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:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
ФГИС ЕГРН	



**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 26.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>27.11.2020 № 99/2020/362647329</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0003004:58</b>	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003004		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.02.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Земляной Вал, вл 33		
Площадь:	18983 +/- 48 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	2046846720.75		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0003004:2180, 77:01:0003004:1022		
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:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид, объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329		
Кадастровый номер:		77:01:0003004:58
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей (1.2.3), объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предприятий (1.2.5), объекты размещения зрелищных организаций (1.2.7)	
Сведения о кадастровом инженерере:	Фролкин Сергей Александрович №77-10-58, ООО "Геоком"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	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	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид, категория недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела I	Всего листов раздела I: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0003004:58
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».	
Получатель выписки:	Бовдаренко Владимир Юрьевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
27.11.2020 № 99/2020/362647329	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	
вид:	Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:	29.11.2013
номер государственной регистрации:	77-77-14/077/2013-081
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 25.07.2051
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Пасового Инвестиционного Фонда "Торговая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 03.10.2013 к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 №М-01-026997, дата регистрации 29.11.2013, №77-77-14/077/2013-081
3.1.2.	
вид:	Аренда, ВСЕСЬ ОБЪЕКТ Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации части здания под магазин непродовольственных товаров
дата государственной регистрации:	17.03.2005
номер государственной регистрации:	77-77-14/001/2005-635
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	47 лет с 14.07.2004 по 25.07.2051
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал", ИНН: 7710350588
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка (с изменениями от 19.01.2005) от 14.07.2004 № М-01-026997; Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО от 25.07.2002 № 29; Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы от 29.08.2002 № 593-р МКЗ; Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО от 27.02.2003 № 8; Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы от 12.05.2003 № 253-р МКЗ; Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и

		градостроительному регулированию в ЦАО от 29.05.2003 № 20; Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы от 22.07.2003 № 404-р МКЗ	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			
<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>2</b>		Всего листов раздела <b>2</b> : ____	
27.11.2020 № 99/2020/362647329		Всего разделов: ____	
Кадастровый номер:		77:01:003004:58	
3.1.3.	вид:	Аренда, ВЕСЬ ОБЪЕКТ Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс	
	дата государственной регистрации:	17.03.2005	
	номер государственной регистрации:	77-77-14/001/2005-635	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	47 лет с 14.07.2004 по 25.07.2051	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК", ИНН: 7730117212	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка (с изменениями от 19.01.2005) от 14.07.2004 № М-01-026997; Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО от 25.07.2002 № 29; Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы от 29.08.2002 № 593-р МКЗ; Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО от 27.02.2003 № 8; Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы от 12.05.2003 № 253-р МКЗ; Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО от 29.05.2003 № 20; Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы от 22.07.2003 № 404-р МКЗ	
3.1.4.	вид:	Аренда, ВЕСЬ ОБЪЕКТ Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации части здания под магазин	
	дата государственной регистрации:	20.04.2006	
	номер государственной регистрации:	77-77-14/002/2006-754	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 25.07.2051	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестНедвижимость", ИНН: 7743522747	
	основание государственной регистрации:	Решение окружной конкурсной комиссии имущество-земельного комплекса ЦАО	

		г.Москвы от 01.09.2005 № 26; Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы от 29.09.2005 № 4156-р; Соглашение от 01.02.2006 о вступлении в договор аренды с множественностью лиц от 14.07.2004 № М-01-026997
3.1.5.	вид:	Аренда, ВСЬ ОБЪЕКТ Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации части здания под торгово-развлекательный комплекс
	дата государственной регистрации:	10.08.2006
	номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2006-337
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 25.07.2051
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Компания с ограниченной ответственностью "АЛКЕСТЕ ТРЕЙДИНГ СиУай. ЛИМИТЕД" ALKESTE TRADING CY. LIMITED
	основание государственной регистрации:	Решение окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО г.Москвы от 01.09.2005 № 26; Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы от 29.09.2005 № 4156-р; Соглашение от 17.01.2006 о вступлении в договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора от 14.07.2004 № М-01-026997

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид, объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003004:58	
3.1.6.	вид:	Аренда, ВСЬ ОБЪЕКТ Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации части здания под магазин товаров смешанного ассортимента	
	дата государственной регистрации:	17.03.2005	
	номер государственной регистрации:	77-77-14/001/2005-635	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	47 лет с 14.07.2004 по 25.07.2051	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИМПЕРИЯ ИСТЕЙТ", ИНН: 7709349852	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка (с изменениями от 19.01.2005) от 14.07.2004 № М-01-026997; Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО от 25.07.2002 № 29;	

		Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы от 29.08.2002 № 593-р МКЗ; Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО от 27.02.2003 № 8; Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы от 12.05.2003 № 253-р МКЗ; Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО от 29.05.2003 № 20; Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы от 22.07.2003 № 404-р МКЗ
3.1.7.	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	29.11.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-14/077/2013-077
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 25.07.2051
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "АТРИУМ" под управлением ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 03.10.2013 к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 №М-01-026997, дата регистрации 29.11.2013, №77-77-14/077/2013-077
3.1.8.	вид:	Ипотечка, г.Москва, ул.Земляной Вал, вл.33, кад.№ 77:01:0003004:58, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации части здания под торгово-развлекательный комплекс; эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс; эксплуатации части здания под магазин товаров смешанного ассортимента; эксплуатации части здания под магазин; эксплуатации здания под магазин непродовольственных товаров; эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс; эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс, площадь 18 983 кв. м
	дата государственной регистрации:	14.11.2019
	номер государственной регистрации:	77:01:0003004:58-77/011/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 26.09.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 27.09.2019 №4740; Договор последующей ипотеки от 27.09.2019 №4740/4; Дополнительное соглашение к Договору №4740 от 27.09.2019г об открытии невозобновляемой кредитной линии от 06.11.2019 №1
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных	данные отсутствуют

	и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	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:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	


Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**


<b>Земельный участок</b>			
(инв. объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329			
Кадастровый номер:		77:01:0003004:58	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003004:58	
<b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
<b>Государственный регистратор</b>		<b>ФГИС ЕГРН</b>	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(инв. объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : _____	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0003004:58</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

15	15	16	отсутствуют данные отсутствуют	отсутствуют данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
----	----	----	--------------------------------------	--------------------------------------	---	--------------------	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(инд. объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : _____	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>77:01:0003004:58</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

29	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(инв. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : _____	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0003004:58</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	31	32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	32	33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	33	34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	34	35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	35	36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	36	37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	37	38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	38	39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	39	40	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	40	41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	41	42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	42	43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	43	44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

44	44	45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	45	46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(инд. объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : _____	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0003004:58</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
46	46	47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	47	48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	48	49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	49	50	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	50	51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	51	52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	52	53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	53	54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	54	55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	55	56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	56	57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	57	58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	58	59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

59	59	60	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	60	61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(инд. объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : _____	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>77:01:0003004:58</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
61	61	62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	62	63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	63	64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	64	65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	65	66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	66	67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	67	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003004:58	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10168.27	10045.11	Закрепление отсутствует	0.1
2	10167.95	10052.35	Закрепление отсутствует	0.1
3	10167.74	10057.27	Закрепление отсутствует	0.1
4	10167.63	10061.35	Закрепление отсутствует	0.1
5	10167.83	10061.37	Закрепление отсутствует	0.1
6	10171.62	10061.59	Закрепление отсутствует	0.1
7	10170.31	10087.15	Закрепление отсутствует	0.1
8	10167.48	10087.03	Закрепление отсутствует	0.1
9	10166.35	10086.99	Закрепление отсутствует	0.1
10	10166.17	10089.89	Закрепление отсутствует	0.1
11	10167.22	10093.53	Закрепление отсутствует	0.1
12	10167.38	10094.06	Закрепление отсутствует	0.1
13	10167.52	10094.51	Закрепление отсутствует	0.1
14	10167.69	10095.58	Закрепление отсутствует	0.1
15	10167.71	10096.71	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(инв. объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>77:01:0003004:58</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	10167.56	10097.87	Закрепление отсутствует	0.1
17	10167.32	10098.71	Закрепление отсутствует	0.1
18	10167.23	10099.02	Закрепление отсутствует	0.1
19	10166.72	10100.12	Закрепление отсутствует	0.1
20	10166.05	10101.12	Закрепление отсутствует	0.1
21	10165.23	10102	Закрепление отсутствует	0.1
22	10164.32	10102.73	Закрепление отсутствует	0.1
23	10163.34	10103.3	Закрепление отсутствует	0.1
24	10162.34	10103.7	Закрепление отсутствует	0.1
25	10161.35	10103.96	Закрепление отсутствует	0.1
26	10122.64	10114.44	Закрепление отсутствует	0.1
27	9965.75	10156.92	Закрепление отсутствует	0.1
28	9964.58	10157.07	Закрепление отсутствует	0.1
29	9963.4	10157.09	Закрепление отсутствует	0.1
30	9962.23	10156.99	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2:</b>	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003004:58	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	9961.08	10156.76	Закрепление отсутствует	0.1
32	9960.53	10157.69	Закрепление отсутствует	0.1
33	9957.21	10155.78	Закрепление отсутствует	0.1
34	9957.75	10154.78	Закрепление отсутствует	0.1
35	9956.95	10153.88	Закрепление отсутствует	0.1
36	9956.24	10152.9	Закрепление отсутствует	0.1
37	9955.64	10151.85	Закрепление отсутствует	0.1
38	9955.16	10150.74	Закрепление отсутствует	0.1
39	9941.32	10099.7	Закрепление отсутствует	0.1
40	9941.17	10099.08	Закрепление отсутствует	0.1
41	9940.38	10095.86	Закрепление отсутствует	0.1
42	9950.46	10093.2	Закрепление отсутствует	0.1
43	9958.57	10089.11	Закрепление отсутствует	0.1
44	9966.13	10084.11	Закрепление отсутствует	0.1
45	9971.9	10078.18	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(инв. объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>77:01:0003004:58</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	9976.13	10071.08	Закрепление отсутствует	0.1
47	9978.75	10063.25	Закрепление отсутствует	0.1
48	9979.59	10054.99	Закрепление отсутствует	0.1
49	9979.87	10047.74	Закрепление отсутствует	0.1
50	9975.53	10047.67	Закрепление отсутствует	0.1
51	9972.69	10032.19	Закрепление отсутствует	0.1
52	9978.82	10032.9	Закрепление отсутствует	0.1
53	10025.26	10038.28	Закрепление отсутствует	0.1
54	10109.92	10042.24	Закрепление отсутствует	0.1
55	10119.13	10042.61	Закрепление отсутствует	0.1
56	10119.25	10040.95	Закрепление отсутствует	0.1
57	10124.75	10041.17	Закрепление отсутствует	0.1
58	10124.89	10038.96	Закрепление отсутствует	0.1
59	10137.37	10039.6	Закрепление отсутствует	0.1
60	10137.27	10041.81	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2:</b>	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003004:58	

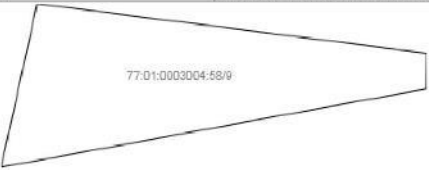
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	10143.5	10042.14	Закрепление отсутствует	0.1
62	10143.42	10043.89	Закрепление отсутствует	0.1
63	10150.28	10044.18	Закрепление отсутствует	0.1
64	10150.42	10041.76	Закрепление отсутствует	0.1
65	10161.53	10042.38	Закрепление отсутствует	0.1
66	10161.32	10044.77	Закрепление отсутствует	0.1
67	10168.05	10045.1	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(инв. объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>77:01:0003004:58</b>	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>77:01:0003004:58/9</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : _____	Всего разделов: _____
27.11.2020.№ 99/2020/362647329		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003004:58	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
9	53	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.01.0.911, Постановление Правительства Москвы № 672-ПП от 03.08.2010
данные отсутствуют	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "Торговая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов де
данные отсутствуют	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК"
данные отсутствуют	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Компания с ограниченной ответственностью "АЛКЕСТЕ ТРЕЙДИНГ СпУай ЛИМИТЕД" ALKESTE TRADING CY. LIMITED
данные отсутствуют	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестНедвижимость"
данные отсутствуют	весь	Ипотека, Публичное акционерное общество "Сбербанк России"
данные отсутствуют	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "АТРИУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев и

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

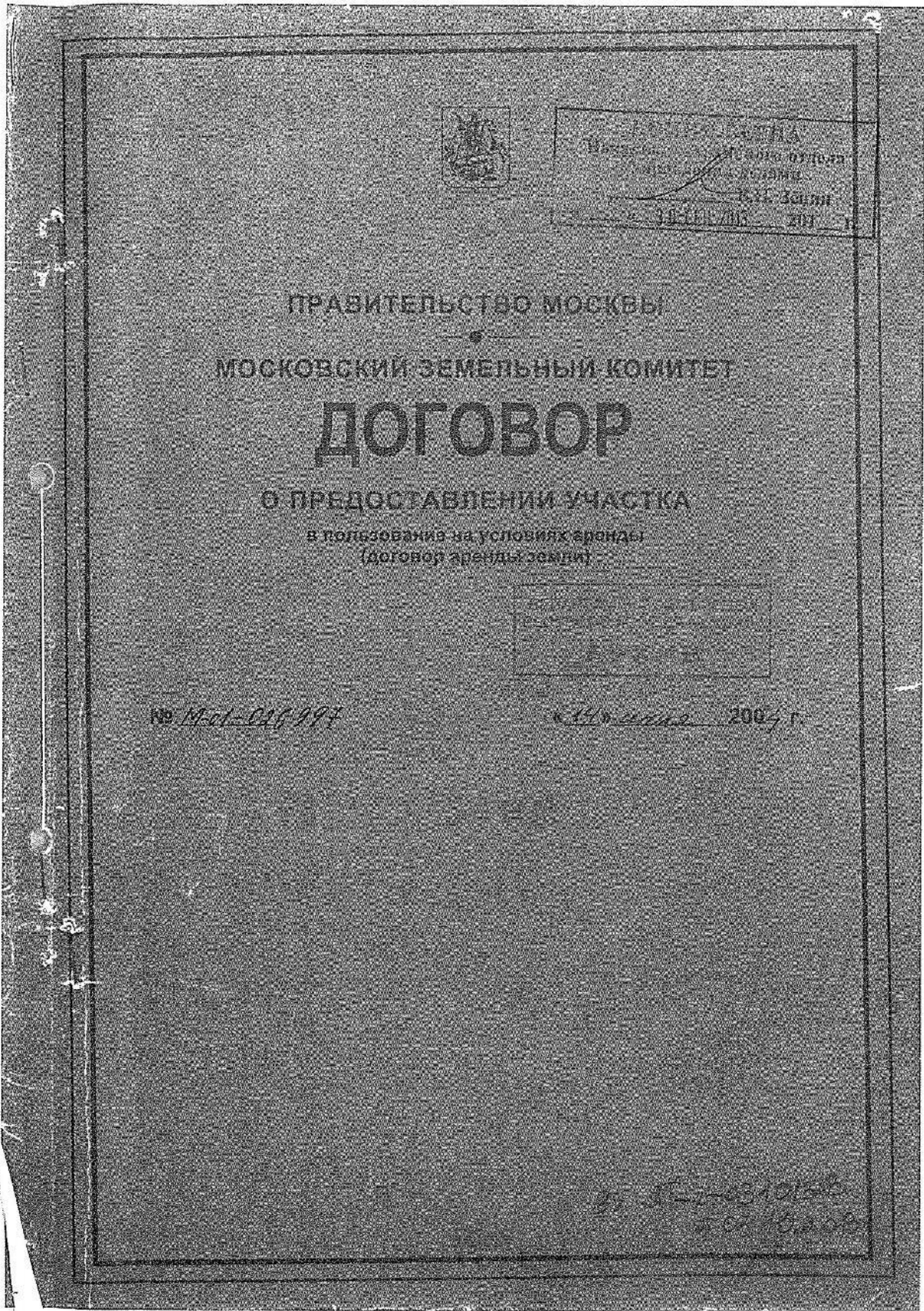
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

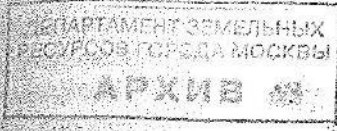
Земельный участок					
(инд. объект недвижимости)					
Лист №	Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.11.2020 № 99/2020/362647329					
Кадастровый номер:			77:01:0003004:58		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 9					
Система координат: ПМСК Москвы					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
50	9975.53	10047.67	Закрепление отсутствует	0.1	
51	9972.69	10032.19	Закрепление отсутствует	0.1	
68	9978.62	10033.5	данные отсутствуют	5	
68	9978.62	10033.5	данные отсутствуют	5	
69	9976.83	10047.69	данные отсутствуют	5	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.





удостоверительная надпись Мосрегистрации

**ДОГОВОР АРЕНДЫ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
с множественностью лиц на стороне арендатора**

№ М - 04 - 026994  
(Номер договора)  
14 04 2004  
(Число) (Месяц) (Год)

770103004058  
(Кадастровый №)  
10401962  
(Условный №)  
(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Государственное управление  
Федеральной регистрационной службы по Москве  
Регистрационный округ № 77/14  
Произведена государственная регистрация  
17 МАР 2006 года  
№ регистрации 77-77-14/001/2005-635  
Регистратор Булавинцев А.Г.  
Подпись: *Булавинцев*

*с дополнительными соглашениями  
от 19.01.2006г.  
Булавинцев*

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Центральном административном округе г. Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2003г. № 33-И-1/3-(181), от имени Правительства г. Москвы, Закрытое акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК", именуемое в дальнейшем «Арендатор «А», в лице Генерального директора Зайцева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городское имущество", именуемое в дальнейшем «Арендатор «Б», в лице Директора Ивановой Татьяны Петровны, действующего на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью "Империя Истейт", именуемое в дальнейшем «Арендатор «В», в лице Генерального директора Руденко Александра Витальевича, действующего на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал", именуемое в дальнейшем «Арендатор «Г», в лице Генерального директора Минеева Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, в соответствии с решением окружной комиссии по предостав-

*Булавинцев*

лению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 25.07.2002 г. № 29 п.60, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 29.08.2002 № 593-р МКЗ (МКЗ от 29.08.2002 г. Рег. № РД4-4922/2), решением окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 27.02.2003г. № 8 п.41, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 12.05.2003 г. № 253-р МКЗ (МКЗ от 12.05.2003 г. Рег. № РД4-2626/3) и решением окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 29.05.2003г. № 20 п.64, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 22.07.2003 г. № 404-р МКЗ (МКЗ от 22.07.2003 г. Рег. № РД4-4566/3) заключили настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом договора является земельный участок общей площадью 1.8 га, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Земляной Вал, вл. 33, предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Закрытое акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК" - для эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс.

Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городское имущество" - для эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс

Общество с ограниченной ответственностью "Империя Истейт" - для эксплуатации части здания под магазин товаров смешанного ассортимента.

Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал" - для эксплуатации части здания под магазин непродовольственных товаров.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение и условиями настоящего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1. настоящего Договора. Расчет арендной платы содержится в приложениях № 1а, №1б, №1в, №1г к договору.

Арендаторы выражают согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в иных), а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет арендаторов о вступлении в Договор новых арендаторов.



Соглашение о вступлении в Договор на сторону арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в договор арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключать между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

Существенные условия настоящего Договора для новых арендаторов, вступающих в Договор, должны быть таким же, как и для Арендаторов, за исключением разделов «Юридические адреса сторон», «Подписи сторон» и Приложения «Арендная плата».

1.3. Границы Участка указаны на прилагаемом к Договору плане Участка (приложение №2). План Участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено капитальное здание состоящее из:

- шести этажей надземных;
- четырех этажей подземных (согласно паспорта БТИ).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 25 июля 2051 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

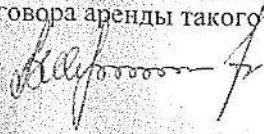
Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора. Стороны договорились, что для Арендаторов «А» и «Б» условия настоящего Договора применяются к отношениям возникшим с 20 апреля 2002 года.

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.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия договора аренды такого имущества



### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации Договора, и вносится Арендаторами поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца квартала. Первый арендный платеж производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Для Арендаторов «А» и «Б» арендная плата начисляется с «20» апреля 2002 года и вносится поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца квартала. Первый арендный платеж производится Арендаторами «А» и «Б» на ближайшую дату платежа, следующей за датой государственной регистрации настоящего договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого назначения и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в настоящий Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложениях № 1а, №1б, №1в, №1г к настоящему Договору. Приложения № 1а, №1б, №1в, №1г является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором 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 г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов, исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного 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, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, сле-



дующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Если иное не предусмотрено правовыми актами уполномоченных органов г. Москвы, установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендаторы передают земельный Участок в субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу для использования Участка в иных целях, чем предусмотрено настоящим Договором, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи Участка в пользование.

#### 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, строение, сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а землепользователя влечет за собой обязанность всех арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.2. ЗАО "ИНГЕОКОМ КРК" и Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городское имущество" обязуются ежегодно предоставлять документы, подтверждающие льготы по арендной плате согласно п. 9 Постановления Правительства Москвы от 12.05.1999г. № 404. В случае непредставления вышеуказанных документов, начисление арендной платы производится без учета льгот в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Арендаторы обязуются, в случае изменения целевого использования земельного участка, в 10-ти дневный срок направить в Москомзем соответствующие сведения.

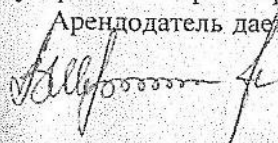
4.4. Часть Участка расположена на землях общего пользования, в пределах городских линий регулирования застройки, ограничивающих территорию пл. Курского Вокзала. В соответствии со ст. 85 Земельного кодекса РФ и ст. 21 закона г. Москвы от 28.06.1995 г. "Устав г. Москвы" земли общего пользования не подлежат приватизации и отчуждению.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

##### Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает Арендатору согласие на сделку в случае возмездного



приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, Сторон и условий сделки с правом аренды земли, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение;

б) последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки.

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, представляемым до государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; с государственной регистрацией таких Договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендаторами при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

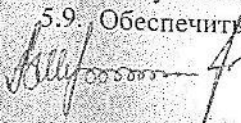
5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы.

#### **Арендаторы обязаны:**

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов



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. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно - ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы в течение 3-х дней .

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

**Арендодатель имеет право:**

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;



- неосвоения или неиспользования Участка в течение трех лет или иных сроков, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском к Арендатору в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным расторжением настоящего Договора по вине Арендатора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

**Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий



расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действиях обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть 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 Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.



## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. 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 телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1а, №1б, №1в, №1г- Расчет арендных платежей.

№ 2 - План земельного участка.

### 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

<b>Представитель Арендодателя:</b> МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КО- МИТЕТ	<b>Арендатор «А»:</b> Закрытое акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 121165, г. Моск- ва, Кутузовский проспект, дом 26, стр. 1
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 121165, г. Москва, Кутузовский проспект, дом 26, стр. 1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7730117212, ОКПО 18968305, ОКОНХ 61110, 61124, 66000
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810300020106089 в Сбербанке России г. Москва
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044552730,	БИК 044525225
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 933-48-28
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

### 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 8 (восемью) экземплярах, имею-  
щих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора «А»:

Начальник ГОРЗ ЦАО

Генеральный директор

В. Р. Старков

В. В. Зайцев

" " 200\_\_ г.

" " 200\_\_ г.

М.П.

М.П.

**13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

<b>Представитель Арендодателя:</b> МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КО- МИТЕТ	<b>Арендатор «Б»:</b> Государственное унитарное предпри- ятие города Москвы "Городское иму- щество"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 117218, г. Моск- ва, улица Кржижановского, дом 14, корп. 1
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 117218, г. Москва, улица Кржижановского, дом 14, корп. 1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7734147715, ОКПО 46410803, ОКОНХ 90230, 90110
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40602810538280100014 в Донском отделении № 7813 Сбер- банка России г. Москва
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044552730,	БИК 044525225
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 124-41-87
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

**14. ПОДПИСИ СТОРОН.**

14.1. Договор подписан Сторонами в 8 (восемь) экземплярах, имеющих  
равную юридическую силу.

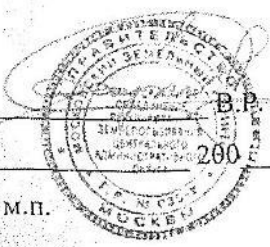
14.2. От Арендодателя:

От Арендатора «Б»:


Начальник ТОРЗ ЦАО

Директор

\_\_\_\_\_  
" " 200\_\_ г.  
М.П.



\_\_\_\_\_  
" " 200\_\_ г.  
М.П.



В.Р. Старков

Т.П. Иванова



### 15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

<b>Представитель Арендодателя:</b> МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КО- МИТЕТ	<b>Арендатор «В»:</b> Общество с ограниченной ответвен- ностью "Империя Истейт"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 101000, г. Моск- ва, улица Покровка, дом 18/18, стр.1
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 101000, Москва, ули- ца Покровка, д.18/18, стр.1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7709349852, ОКПО 11582761
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810501008000704 в АБ "ИБГ Никойл"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810800000000566
БИК 044552730,	БИК 044525566
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 729-54-05
Телефакс	Телефакс 729-54-05
Телекс и код	Телекс и код

### 16. ПОДПИСИ СТОРОН.

16.1. Договор подписан Сторонами в 8 (восемь) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

16.2. От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЦАО

В.Р. Старков

" " 200\_\_ г.

М.П.



От Арендатора «В»:

Генеральный директор

А. В. Руденко

" " 200\_\_ г.

М.П.



*Handwritten signature*

**17. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

<b>Представитель Арендодателя:</b> МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КО- МИТЕТ	<b>Арендатор «Г»:</b> Общество с ограниченной ответств- ностью "АМКО-Капитал"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109012, г. Моск- ва, Большой Черкасский переулок, дом 5/2/6, стр.1, ком.5
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109012, Москва, Большой Черкасский переулок, вл.5/2/6, стр.1, комн.5
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7710350588, ОКПО 53786165, ОКОНХ 69000, 63100, 63200
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810830100017436 в ОАО АКБ РОСБАНК
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018100000000000256
БИК 044552730,	БИК 044525256
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 334-92-19
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код


**18. ПОДПИСИ СТОРОН.**

18.1. Договор подписан Сторонами в 8 (восемь) экземплярах, имеющих  
равную юридическую силу.

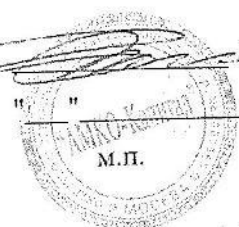
18.2. От Арендодателя:  
Начальник ТОРЗ ЦАО

От Арендатора «Г»:  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ В.Р. Старков  
" " " 200 \_\_\_\_ г.  
М.П.



\_\_\_\_\_ А.А. Минеев  
" " " 200 \_\_\_\_ г.  
М.П.



Приложение 1а  
к Договору аренды  
№ М-01-025994  
от «14» июля 2004 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

Землеустроительное дело № 010401962

Закрытое акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК"

Адрес участка: улица Земляной Вал, вл. 33

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

- |   |             |
|---|-------------|
| 1.1. Площадь земельного участка   | 18000 кв.м. |
| 1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате (пропорционально занимаемым площадям в здании)   | 8742 кв.м.  |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель  | 180000 руб. |
| 1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы   | 4           |
| 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы  | 4.140       |
| 1.6. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2002г. в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»)   | 2.4         |
| 1.7. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации») | 4.32        |

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

- |  |               |
|--|---------------|
| Ежегодная арендная плата с 20.04.2002 г.   | 19543.62 руб. |
| Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 2.4 с 20.04.2002 г. до 01.01.2003 г. | 46904.69 руб. |
| Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 4.32 с 01.01.2003 г.                 | 84428.44 руб. |

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)  
Расчетный счет № 4010181080000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва  
БИК 044583001 Назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000 (только для района Басманный))

**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации действующие в 2002 году».

2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)

3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает с 20.04.2002 г., если иное не определено Договором.

4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000), арендная плата по договору аренды № М-\_\_\_\_\_ от « » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г., за \_\_\_\_\_

квартал \_\_\_\_\_ года.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:

Начальник ТОВЗ ДАО

В.Р.Старков

От Арендатора «А»:  
Генеральный директор

В. В. Зайцев

" " \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

М.П.

М.П.

Приложение 16  
к Договору аренды  
№ М-04-026997  
от « 14 » июня 200 4 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

Землеустроительное дело № 010401974  
Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городское имущество"  
Адрес участка: улица Земляной Вал, вл. 33

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

- 1.1. Площадь земельного участка 18000 кв.м.
- 1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате (пропорционально занимаемым площадям в здании) 7200 кв.м.
- 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 180000 руб. *Handwritten signature*
- 1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы 4
- 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4.140
- 1.6. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы 2.4  
(Введен с 01.01.2002г. в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»)
- 1.7. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы 4.32  
(Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

- Ежегодная арендная плата с 20.04.2002 г. 16996.32 руб.
- Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 2.4 с 20.04.2002 г. до 01.01.2003 г. 40791.17 руб.
- Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 4.32 с 01.01.2003 г. 73424.10 руб.

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)  
Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва  
БИК 044583001 Назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000 (только для района Басманный))

**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации действующие в 2002 году».
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает с 20.04.2002 г., если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000), арендная плата по договору аренды № М-\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г., за \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

От Арендодателя

Начальник ТОРЗ ЦАО

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

От Арендатора «Б»:

Директор

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Т.Н.Иванова

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Приложение 1в  
к Договору аренды  
№ М-01-036994  
от « 14 » июня 200 4 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

Землеустроительное дело № 010402598  
Общество с ограниченной ответственностью "Империя Истейт"  
Адрес участка: улица Земляной Вал, вл. 33

**ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

- |   |             |
|---|-------------|
| 1.1. Площадь земельного участка   | 18000 кв.м. |
| 1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате пропорционально занимаемым площадям в здании)              | 499 кв.м.   |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам основного использования земель | 216000 руб. |
| 1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы   | 4           |
| 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы                  | 4.140       |
| 1.6. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы   | 4.32        |
- с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)

**РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**


Базовая арендная плата 44622.58 руб.  
Арендная плата с учетом коэфф. индексации 192769.55 руб.


**БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

Владелец: ИНН 7705031674, КПП 770501001, УФК МФ РФ по г. Москва (для Москомзема)  
Корреспондентский счет № 4010181080000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва  
БИК 044583001 Назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000 (только для района

исчисления)  
Примечание:  
Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федерального законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации действующие в настоящее время».  
Расчеты за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца следующего квартала.  
Арендатор обязан уплатить арендную плату за землю в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца следующего квартала.  
Арендатор обязан уплативать арендную плату возникает со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Мосрегистрации, если иное не определено Договором.  
В настоящем поручении указывается назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000),  
сумма платежа по договору аренды № М-\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г., за \_\_\_\_\_ года.

Стороны:

От Арендатора «В»: В.И. Старков  


От Арендатора «В»:  
Генеральный директор \_\_\_\_\_ А. В. Руденко  
\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
М.П. \_\_\_\_\_  


Приложение 1г  
к Договору аренды  
№ М- 01-026994  
от « 14 » ноя 200 7 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

Землеустроительное дело № 010402481  
Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал"  
Адрес участка: улица Земляной Вал, вл. 33

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1.1. Площадь земельного участка  | 18000 кв.м.               |
| 1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате (пропорционально занимаемым площадям в здании)            | 409 кв.м.                 |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 216000 руб. <i>Андрей</i> |
| 1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы  | 4                         |
| 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы                 | 4.140                     |
| 1.6. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы  | 4.32                      |
- (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ « О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

Ежегодная арендная плата 36574.42 руб.  
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 158001.49 руб.

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)  
Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва  
БИК 044583001 Назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000 (только для района Басманный))

**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации действующие в 2002 году».
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Мосрегистрации, если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000), арендная плата по договору аренды № М-\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г., за \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года

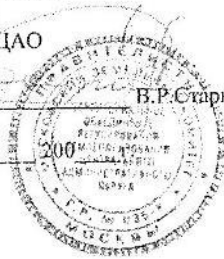
**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЦАО

*В.Р.Старков*

" " \_\_\_\_\_  
М.П.

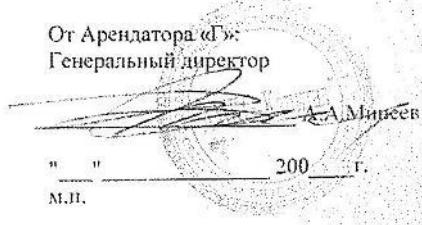


От Арендатора «Г»:

Генеральный директор

*А.А.Мишнев*

" " \_\_\_\_\_  
М.П.



Московский земельный комитет

Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-026997

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: улица Земляной Вал, вл. 33  
Кадастровый № 770103004058



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЦАО

М.П.



В.Р.Старков

ТОРС ЦАО  
проектировано, согласовано  
и скреплено листами  
19 листов 23 06 04  
Исполнитель: *Евдоф*

*Получил*



МОСКОВСКИМ  
Судом кадастровых  
дел и карт  
ПРОВЕРЕНО  
16 07 2004

*С.И. Гуськов*





Проинформировано и скреплено  
печатью (подпись) листов  
Начальник Архивного отдела  
Управления делами  
В.Н. Зенин  
30 СЕН 2013

Учетный номер  
Дополнительного соглашения  
№ М-01-026997/  
от 23 10 2013 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	<u>88</u>
Произведена государственная регистрация	
Дата регистрации	<u>29 НОЯ 2013</u>
Номер регистрации	<u>88-88-01678/2013-088</u>
Регистратор	<u>РУБИЦОВА О.В.</u>
(подпись)	(Ф.И.О.)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
от 14.07.2004 г. № М-01-026997**

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения и доверенности от 18.09.2013 № 33-Д-622/13, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, **Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»**, в лице генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующего на основании устава и Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 07.09.2010 года в реестре за № 1899-94168527, именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор «В», с другой Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с правилами доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированными Федеральной службой по финансовым рынкам 07.09.2010 в реестре за № 1899-94168527, со ст.552 ГК РФ, ст.35 Земельного кодекса РФ, на основании Свидетельств о государственной регистрации права собственности на помещения площадью 1110,3 кв.м. (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.10.2010 г. № 77-77-12/028/2010-884), в здании, расположенном по адресу: г. Москва, улица Земляной Вал, д.33, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве права и обязанности по договору аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997 пропорционально оформленным имущественным правам переходят к **владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «АТРИУМ» доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»**, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (**Новый Арендатор «В»**) с **27.10.2010** года.

2. Приложение к договору аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997 по расчету арендной платы для Нового Арендатора «В» изложить с 27.10.2010 в редакции Приложения по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997.

*bx. № 117-2-0212/135  
от 02.12.2013*

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:


АРЕНДОДАТЕЛЬ	НОВЫЙ АРЕНДАТОР «В»
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 123610, г. Москва, Краснопресненская наб., дом 12, под.9
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109028, Москва, Хохловский пер., д.16, стр.1
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7703603950/770301001, ОКПО 96553531,
Лицевой счет № 0307111000450284,	Расчетный счет № 40701810219000000014
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в Филиале «АТБ» (ОАО) г.Москва
Расчетный счет № 40201810200000000001	корреспондентский счет № 301018107000000000709
БИК 044583001,	БИК 044585709
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 8-495-775-90-46

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:  
Заместитель начальника  
Управления оформления вторичных  
имущественно-земельных отношений

\_\_\_\_\_

Исполнитель:  
Сегитова А.А.



От Нового Арендатора «В»:  
Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»

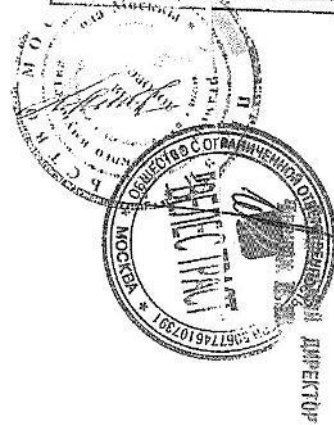
\_\_\_\_\_





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ  
Управление оформления вторичных  
имущественно-земельных отношений

Принято, рассмотрено, обнародовано и опубликовано  
первым изданием в \_\_\_\_\_ ст. \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ 201\_



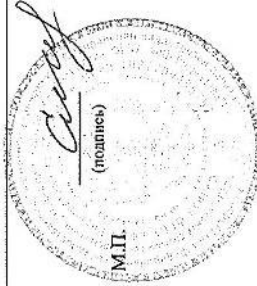
**Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КП.1**

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"16" апреля 2014 г. № 77/501/14-369454

1	Кадастровый номер: 77:01:0003004:58	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 77:01:0003004				
5	Общие сведения				
5	Предшущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.02.2008		
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Земляной Вал, вл 33				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: эксплуатация части здания под торгово-развлекательный комплекс; эксплуатация части здания под многофункциональный комплекс; эксплуатация части здания под магазин товаров смешанного ассортимента; эксплуатация части здания под магазин; эксплуатация части здания под магазин непродовольственных товаров; эксплуатация части здания под многофункциональный комплекс; эксплуатация части здания под многофункциональный комплекс				
11	Площадь: 18983+/48 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 2144693455,27				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: Кадастровый номер 77:01:0003004:58 равнозначен кадастровому номеру 77:01:03004:058.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

Ведущий инженер  
(наименование должности)



О.Г. Смирнова  
(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"16" апреля 2014 г. № 77/501/14-369454

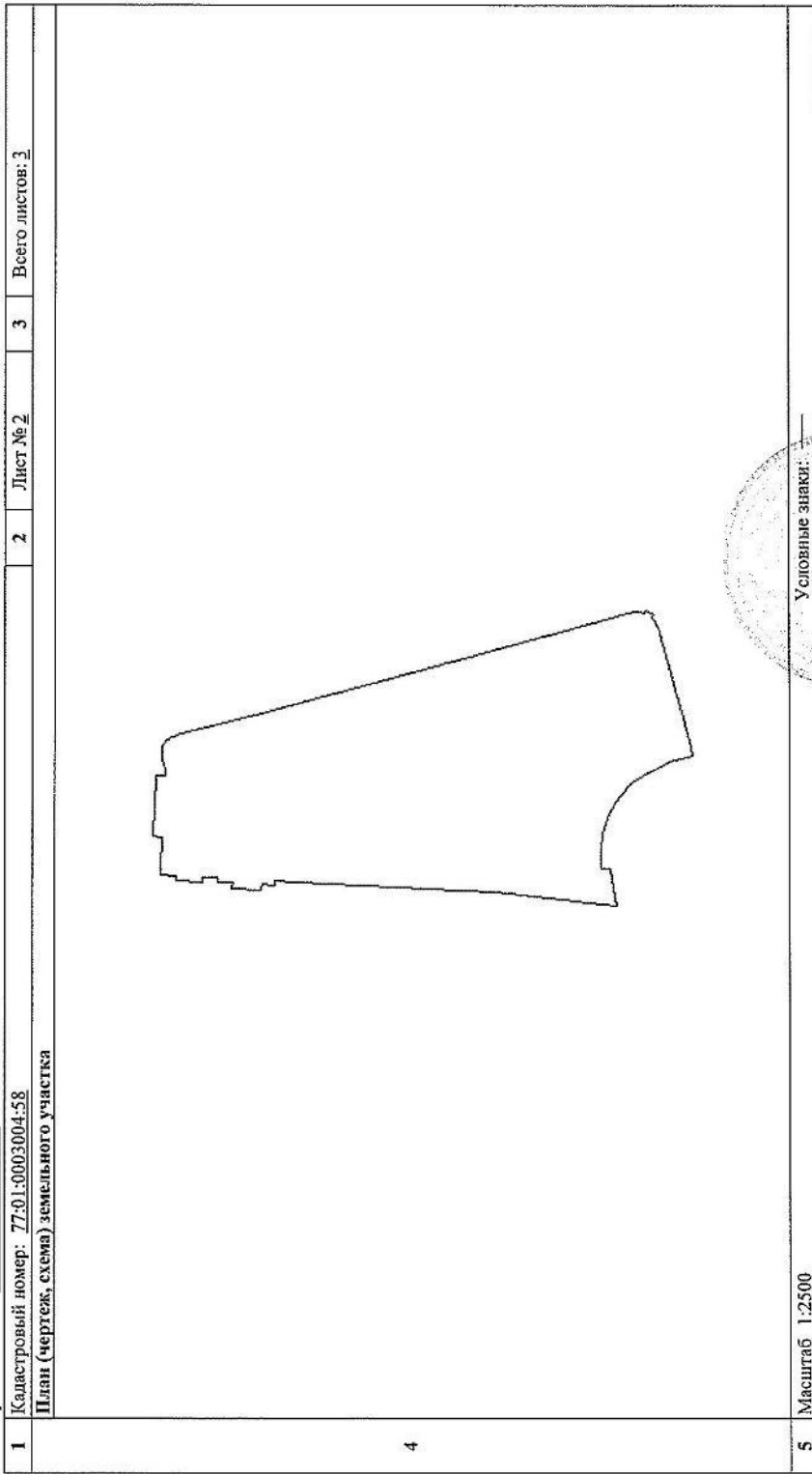
1 Кадастровый номер: 77:01:0003004:58

План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

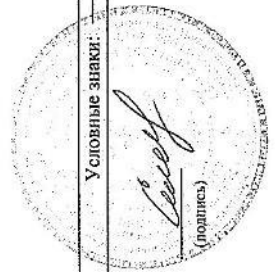
Всего листов: 3



4

5 Масштаб 1:2500

Условные знаки:



Ведущий инженер  
(наименование должности)

М.П.

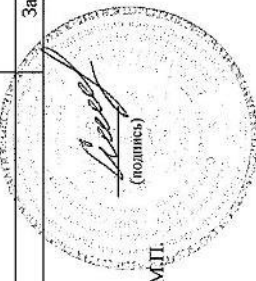
О.Г. Смирнова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"16" апреля 2014 г. № 77/501/14-369454

КП.3

1		Кадастровый номер: 77:01:0003004:58		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	4	5			
1	—	3	Аренда	Липа, в пользу которых установлены обременения			
1	—	весь	Аренда	Владельцы инвестиционных паев Рентного Замкнутого Паевого Инвестиционного Фонда "АТРИУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев и инвестированных паев			
2	—	весь	Аренда	Владельцы инвестиционных паев Рентного Замкнутого Паевого Инвестиционного Фонда "Торговая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо			
3	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал"			
4	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Империум Истейт"			
5	—	весь	Аренда	Компания с ограниченной ответственностью "АЛКЕСТЕ ТРЕЙДИНГ" СиУай. ЛИМИТЕД" ALKESTE TRADING CY. LIMITED (Республика Кипр)			
6	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестНедвижимость"			
7	—	весь	Аренда	Замкнутое акционерное общество "ИНТЕКОМ КРК"			

Ведущий инженер  
(наименование должности)



О. Г. Смирнова  
(инициалы, фамилия)

МП



Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
апр.17	240,00	Нотариальные услуги	381 943,00	налог на имущество
	1 170 285,53	эксплуатационные расходы	2 910 584,22	начисленные резервы
	5 530,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	<b>1 176 055,53</b>	<b>итого</b>	<b>3 292 527,22</b>	<b>Итого</b>
май.17	1 130 230,31	эксплуатационные расходы	381 943,00	налог на имущество
	1 129 227,08	Страхование недвижимости	2 908 282,01	начисленные резервы
	3 980,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	<b>2 263 437,39</b>	<b>итого</b>	<b>3 290 225,01</b>	<b>Итого</b>
июн.17	1 069 035,30	эксплуатационные расходы	381 942,00	налог на имущество
	2 250,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 037 174,29	начисленные резервы
	<b>1 071 285,30</b>	<b>итого</b>	<b>3 419 116,29</b>	<b>итого</b>
июл.17	1 062 573,38	эксплуатационные расходы	381 943,00	налог на имущество
	2 250,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 033 009,89	начисленные резервы
	<b>1 064 823,38</b>	<b>итого</b>	<b>3 414 952,89</b>	<b>Итого</b>
авг.17	1 071 258,38	эксплуатационные расходы	381 943,00	налог на имущество
	1 129 227,08	Страхование недвижимости	3 318 794,66	начисленные резервы
	300,00	Нотариальные услуги		
	2 220,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	<b>2 203 005,46</b>	<b>итого</b>	<b>3 700 737,66</b>	<b>Итого</b>
сен.17	1 020 922,34	эксплуатационные расходы	381 942,00	налог на имущество
	2 220,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 025 361,28	начисленные резервы
	<b>1 023 142,34</b>	<b>итого</b>	<b>3 407 303,28</b>	<b>итого</b>
окт.17	993 978,26	эксплуатационные расходы	381 943,00	налог на имущество
	2 280,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 165 552,73	начисленные резервы
	<b>996 258,26</b>	<b>итого</b>	<b>3 547 495,73</b>	<b>итого</b>
ноя.17	1 070 027,11	эксплуатационные расходы	381 943,00	налог на имущество
	4 160,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 016 913,72	начисленные резервы
	1 129 227,08	Страхование недвижимости		
	3 140,00	Нотариальные услуги		
	<b>2 206 554,19</b>	<b>итого</b>	<b>3 398 856,72</b>	<b>итого</b>
дек.17	1 161 323,28	эксплуатационные расходы	381 943,00	налог на имущество
	1 700,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 159 057,41	начисленные резервы
	<b>1 163 023,28</b>	<b>итого</b>	<b>3 541 000,41</b>	<b>итого</b>

январ.18	1 155 121,20	эксплуатационные расходы	409 224,00	налог на имущество
	6 350,00	Обслуживание в кредитных организациях	2 433 540,94	начисленные резервы
	<b>1 161 471,20</b>	<b>итого</b>	<b>2 842 764,94</b>	<b>итого</b>
фев.18	1 181 471,64	эксплуатационные расходы	409 224,00	налог на имущество
	4 040,00	Обслуживание в кредитных организациях	2 752 831,81	начисленные резервы
	1 122 058,21	Страхование недвижимости		
	<b>2 307 569,85</b>	<b>итого</b>	<b>3 162 055,81</b>	<b>итого</b>
мар.18	1 177 326,57	эксплуатационные расходы	409 225,00	налог на имущество
	3 950,00	Обслуживание в кредитных организациях	2 901 361,08	начисленные резервы
		Страхование недвижимости	3 000,00	Госпошлина
		Нотариальные услуги		
	<b>1 181 276,57</b>	<b>итого</b>	<b>3 313 586,08</b>	<b>итого</b>
апр.18	1 202 764,46	эксплуатационные расходы	409 224,00	налог на имущество
	4 010,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 046 499,29	начисленные резервы
		Страхование недвижимости		
		Нотариальные услуги		
	<b>1 206 774,46</b>	<b>итого</b>	<b>3 455 723,29</b>	<b>итого</b>
май.18	1 122 058,21	эксплуатационные расходы	409 224,00	налог на имущество
	3 950,00	Обслуживание в кредитных организациях	2 895 182,49	начисленные резервы
	1 163 681,61	Страхование недвижимости		
		Нотариальные услуги		
	<b>2 289 689,82</b>	<b>итого</b>	<b>3 304 406,49</b>	<b>итого</b>
июн.18	1 166 817,81	эксплуатационные расходы	409 225,00	налог на имущество
	3 950,00	Обслуживание в кредитных организациях	2 891 376,71	начисленные резервы
		Страхование недвижимости		
		Нотариальные услуги		
	<b>1 170 767,81</b>	<b>итого</b>	<b>3 300 601,71</b>	<b>итого</b>
июл.18	1 133 048,84	эксплуатационные расходы	409 224,00	налог на имущество
	3 980,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 176 446,61	начисленные резервы
		Страхование недвижимости		
		Нотариальные услуги		
	<b>1 137 028,84</b>	<b>итого</b>	<b>3 585 670,61</b>	<b>итого</b>
авг.18	1 171 048,41	эксплуатационные расходы	3 317 566,84	начисленные резервы
	4 696,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	1 122 058,20	Страхование недвижимости		
	409 224,00	налог на имущество		
	<b>2 707 026,61</b>	<b>итого</b>	<b>3 317 566,84</b>	<b>итого</b>
	1 177 301,26	эксплуатационные расходы	2 880 293,93	начисленные резервы

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
сен.18		Страхование недвижимости		
	409 225,00	налог на имущество		
	<b>1 589 086,26</b>	<b>итого</b>	<b>2 880 293,93</b>	<b>итого</b>
окт.18	1 156 813,99	эксплуатационные расходы	3 310 155,58	начисленные резервы
	2 528,00	Обслуживание в кредитных организациях		
		Страхование недвижимости		
	409 224,00	налог на имущество		
	<b>1 568 565,99</b>	<b>итого</b>	<b>3 310 155,58</b>	<b>итого</b>
ноя.18	1 160 517,96	эксплуатационные расходы	3 051 667,32	начисленные резервы
	2 528,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	1 122 058,20	Страхование недвижимости		
	409 224,00	налог на имущество		
	120,00	Нотариальные услуги		
	1 000,00	Государственная регистрация прав на недвижимость		
	<b>2 695 448,16</b>	<b>итого</b>	<b>3 051 667,32</b>	<b>итого</b>
дек.18	1 191 593,86	эксплуатационные расходы	3 047 563,65	начисленные резервы
	2 400,00	Обслуживание в кредитных организациях		
		Страхование недвижимости		
	409 225,00	налог на имущество		
	<b>1 603 218,86</b>	<b>итого</b>	<b>3 047 563,65</b>	<b>итого</b>
январ.19	1 210 952,26	эксплуатационные расходы	2 464 404,20	начисленные резервы
	3 300,00	Обслуживание в кредитных организациях		
		Страхование недвижимости		
	443 819,00	налог на имущество		
	<b>1 658 071,26</b>	<b>итого</b>	<b>2 464 404,20</b>	<b>итого</b>
фев.19	1 227 490,51	эксплуатационные расходы	2 935 117,65	начисленные резервы
	4 068,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	362 532,50	Страхование недвижимости		
	443 819,00	налог на имущество		
	<b>2 037 910,01</b>	<b>итого</b>	<b>2 935 117,65</b>	<b>итого</b>

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
мар.19	1 183 674,91	Эксплуатационные расходы	2 932 788,28	начисленные резервы
	4 100,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	177 528,00	Налог на имущество		
	<b>1 365 302,91</b>	<b>итого</b>	<b>2 932 788,28</b>	<b>итого</b>
апр.19	1 213 623,84	Эксплуатационные расходы	3 263 031,65	начисленные резервы
	4 132,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	355 056,00	Налог на имущество		
	3 560,00	Нотариальные услуги		
	<b>1 576 371,84</b>	<b>итого</b>	<b>3 263 031,65</b>	<b>итого</b>
май.19	1 170 224,06	Эксплуатационные расходы	2 668 288,38	начисленные резервы
	2 272,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	362 532,50	Страхование недвижимости		
	355 056,00	Налог на имущество		
	<b>1 890 084,56</b>	<b>итого</b>	<b>2 668 288,38</b>	<b>итого</b>
июн.19	1 152 247,58	Эксплуатационные расходы	2 812 092,74	начисленные резервы
	3 940,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	355 055,00	Налог на имущество		
	<b>1 511 242,58</b>	<b>итого</b>	<b>2 812 092,74</b>	<b>итого</b>
июл.19	1 157 033,29	Эксплуатационные расходы	3 399 961,60	начисленные резервы
	5 808,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	1 000,00	Государственная регистрация прав на недвижимость		
	355 055,00	Налог на имущество		
	<b>1 518 896,29</b>	<b>итого</b>	<b>3 399 961,60</b>	<b>итого</b>

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
авг.19	1 151 047,76	Эксплуатационные расходы	3 259 492,25	начисленные резервы
	362 532,50	Страхование недвижимости		
	4 204,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	355 056,00	Налог на имущество		
	<b>1 872 840,26</b>	<b>итого</b>	<b>3 259 492,25</b>	<b>итого</b>
сен.19	1 153 419,47	Эксплуатационные расходы	3 335 310,75	начисленные резервы
	4 108,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	355 054,00	Налог на имущество		
	<b>1 512 581,47</b>	<b>итого</b>	<b>3 335 310,75</b>	<b>итого</b>
окт.19	1 132 022,90	Эксплуатационные расходы	3 647 052,74	начисленные резервы
	4 108,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	355 056,00	Налог на имущество		
	<b>1 491 186,90</b>	<b>итого</b>	<b>3 647 052,74</b>	<b>итого</b>
ноя.19	1 244 116,72	Эксплуатационные расходы	3 168 842,61	начисленные резервы
	4 204,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	362 532,50	Страхование недвижимости		
	355 056,00	Налог на имущество		
	<b>1 965 909,22</b>	<b>итого</b>	<b>3 168 842,61</b>	<b>итого</b>
дек.19	1 241 811,62	Эксплуатационные расходы	3 481 680,52	начисленные резервы
	4 268,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	355 056,00	Налог на имущество		
	<b>1 601 135,62</b>	<b>итого</b>	<b>3 481 680,52</b>	<b>итого</b>

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Апрель 2019 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшения «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00

с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах общества с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах общества с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00

проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему левый инвестиционный фонд) – всего	03	16 803 877,22
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	344 651,91
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли общества с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 459 225,31
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 451,65
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 443 115,26
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 305 212,66
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	137 902,60

Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 576 371,84
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	12 648 669,29
Прочие доходы:	08	1 449 715,26
Прочие расходы	09	3 263 031,65
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-706 047,21

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (ТИН) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.02.1						

облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе:							
по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе:							
по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе:							
по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе:							
по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (консолидированные свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранная ценная бумага, квалифицированная в качестве ценных бумаг - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Осипов Дмитрий Борисович

(инициалы, фамилия)



**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Май 2019 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00

с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0.00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0.00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0.00
с долями в уставных капиталах общества с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0.00
с проектной документацией	01.07	0.00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0.00
с художественными ценностями	01.09	0.00
с иным имуществом	01.10	0.00
с дебиторской задолженностью	01.11	0.00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0.00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0.00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0.00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0.00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0.00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0.00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0.00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0.00
проектной документации	02.07	0.00

драгоценных металлов и требования к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 717 953,22
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	310 866,75
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 407 087,47
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 400,04
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 163 650,07
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 067 315,35
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	96 334,72
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 890 084,56
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 471 140,64
Прочие доходы	08	1 163 650,07
Прочие расходы	09	2 668 288,38

Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0.00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0.00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные пай данного паевого инвестиционного фонда	12	0.00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные пай других паевых инвестиционных фондов	13	0.00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-2 340 960,40

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (ТIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные пай, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному пай	1.05.1						

инвестиционные пак, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (иностранцы, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранцы, складские свидетельства, квалифицированные в качестве ценных бумаг - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Осипов Дмитрий Борисович

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полякова Оксана Васильевна

(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Июнь 2019 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00

с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00

долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций проектной документации	02.06 02.07	0,00 0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 753 623,28
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетах по депозиту)	03.01	348 542,48
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли общества с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 405 080,80
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 451,65
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 224 136,00
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 124 837,10
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	99 300,90
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 511 242,58
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 201 318,08
Прочие доходы	08	1 224 136,00



Прочие расходы	09	2 812 092,74
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные пай данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные пай других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-1 799 481,77

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные пай, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00

в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1							
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1							
векселя	1.07	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1							
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1							
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1							
закладные	1.10	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1							
иные российские ценные бумаги (консолидированные балансовые свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1							
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1							

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Осипов Дмитрий Борисович

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полякова Оксана Васильевна

(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Июль 2019 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00

с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах общества с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00

долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций проектной документации	02.06 02.07	0,00 0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему левый инвестиционный фонд) – всего	03	16 651 618,95
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	279 865,34
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 371 753,61
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имуществомные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 080,47
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 456 124,14
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 359 984,64
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	96 139,50

Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 518 896,29
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 502 613,91
Прочие доходы	08	1 456 124,14
Прочие расходы	09	3 399 961,60
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-1 796 933,32

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.02.1						

облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (моноаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Осипов Дмитрий Борисович

(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Август 2019 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	112 450 000,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	112 450 000,00
Пересечена актива от 30.08.2019 Помещение нежилого назначения площадью 1110,3 кв. м., 105064, Москва г, Земляной Вал ул. Дом № 33, К.н. 77-01-000304-2248		112 450 000,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 731 592,43
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	367 265,89
процентный доход по облигациям	03.02	0,00



дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 364 326,54
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 080,47
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 512 834,07
в том числе: управляющей компании	05.01	1 303 796,90
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	209 037,17
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 872 840,26
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 514 487,28
Прочие доходы	08	1 531 167,40
Прочие расходы	09	3 259 492,25
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	110 524 025,50

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00

в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг. - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Осипов Дмитрий Борисович

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полякова Оксана Васильевна

(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Сентябрь 2019 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00

недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 748 857,97
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	322 827,13
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 426 030,84
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 142,39
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 433 273,98
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 334 124,30
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	99 149,68
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 512 581,47
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 482 112,23
Прочие доходы	08	1 433 273,98
Прочие расходы	09	3 335 310,75
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00

Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-2 609 288,87

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.01.1						
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02.1						
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03.1						
в том числе: по каждой облигации	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранная ценная бумага, квалифицированная в качестве ценных бумаг - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Д.Б.Осипов

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова

(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Октябрь 2019 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 611 533,51
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	243 590,96

процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 367 942,55
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 080,46
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 561 559,30
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 458 821,10
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	102 738,20
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 491 186,90
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	12 646 031,41
Прочие доходы	08	1 561 559,30
Прочие расходы	09	3 647 052,74
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные пай данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные пай других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-1 201 818,00

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные пай, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные пай, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00

в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Д.Б.Осипов

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова

(инициалы, фамилия)



**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Ноябрь 2019 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 674 019,30
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счета по депозиту)	03.01	323 009,60
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0,00

доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 351 009,70
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 142,39
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 373 333,64
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 267 537,04
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	105 796,60
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 906 596,43
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паем паевого инвестиционного фонда)	07	13 354 306,10
Прочие доходы	08	1 373 333,64
Прочие расходы	09	3 168 842,61
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акции акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные пай данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные пай других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-1 783 868,23

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.01.1						
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02.1						
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03.1						
в том числе: по каждой облигации облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные пай, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные пай, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						



Отчет об оценке №ОА-АХ-0178/14/16 от 27.11.2020  
для ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ"

Уполномоченное лицо специализированного фонда  
(управляющей компании паевого инвестиционного  
фонда) (лицо, исполняющее обязанности  
руководителя акционерного инвестиционного фонда  
(управляющей компании паевого инвестиционного  
Фонда)

Д.Б.Осипов

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного  
депозитария акционерного инвестиционного  
фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова

(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющего акционерного инвестиционного фонда (полное название управляющего инвестиционным фондом)
1	2	3
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Декабрь 2019 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00

**ости имущества,  
ионному фонду  
ный фонд)**

**ого фонда)**

ошей компании фонда (паевого нда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного)
	4	5
зенностью "ВЕЛЕС	21-000-1-00842	94168527

**ащего акционерному инвестиционному фонду**

в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 741 157,02
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	263 902,61
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 477 254,41
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 080,47
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 672 778,22
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 392 672,21
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	280 106,01
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 660 448,41
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 276 975,87
Прочие доходы	08	1 684 778,22
Прочие расходы	09	3 481 680,52
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-2 695 028,25

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательств сделок РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги
1	2	3	4	5
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x
в том числе: по каждой акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01.1			
в том числе: по каждой облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x
в том числе: по каждой облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02.1			
в том числе: по каждой облигации	1.03	-	x	x
по каждой облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03.1			
в том числе: по каждой облигации	1.04	-	x	x
по каждой облигации	1.04.1			
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1			
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1			
векселя	1.07	-	x	x
в том числе: по каждому векселю	1.07.1			
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1			
деPOSITные сертификаты	1.09	-	x	x
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1			
закладные	1.10	-	x	x
в том числе: по каждой закладной	1.10.1			
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1			
иностраные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1			

\_\_\_\_\_  
(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

\_\_\_\_\_  
Д.Б.Осипов

Уполномоченное лицо специализированного  
депозитария акционерного инвестиционного  
фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова



**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1699	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00342	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Март 2020 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0.00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0.00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0.00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0.00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0.00

с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0.00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0.00
с проектной документации	01.07	0.00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0.00
с художественными ценностями	01.09	0.00
с иным имуществом	01.10	0.00
с дебиторской задолженностью	01.11	0.00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0.00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0.00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0.00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0.00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0.00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0.00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0.00
доли в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0.00
проектной документации	02.07	0.00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0.00
художественных ценностей	02.09	0.00
иного имущества	02.10	0.00
дебиторской задолженности	02.11	0.00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0.00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему левую инвестиционный фонд) – всего	03	16 737 310.60
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	240 236.89
процентный доход по облигациям	03.02	0.00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0.00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0.00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0.00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 497 073.71
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0.00
иные доходы по имуществу	03.08	0.00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 239.38

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 555 419.77
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 375 319.23
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	180 100.54
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 662 702.68
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 257 416.36
Прочие доходы	08	1 567 419.77
Прочие расходы	09	3 438 298.06
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0.00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акции акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0.00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные пай данного паевого инвестиционного фонда	12	0.00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные пай других паевых инвестиционных фондов	13	0.00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-1 638 345.88

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (ТIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой акции, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.01.1						
в том числе: по каждой акции, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03.1						
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0.00	0.00

в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (консолидированные балансовые свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

.....  
(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Д.Б.Осилов

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова

(инициалы, фамилия)

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
янв.20	1 260 865,07	Эксплуатационные расходы	2 690 975,87	начисленные резервы
	2 496,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	377 247,00	Налог на имущество		
	<b>1 640 608,07</b>	<b>итого</b>	<b>2 690 975,87</b>	<b>итого</b>
фев.20	1 231 687,20	Эксплуатационные расходы	3 290 647,66	начисленные резервы
	287 785,10	Страхование недвижимости		
	2 656,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	377 247,00	Налог на имущество		
	<b>1 899 375,30</b>	<b>итого</b>	<b>3 290 647,66</b>	<b>итого</b>
мар.20	1 285 456,68	Эксплуатационные расходы	3 438 298,06	начисленные резервы
	377 246,00	Налог на имущество		
	<b>1 662 702,68</b>	<b>итого</b>	<b>3 438 298,06</b>	<b>итого</b>
апр.20	1 215 945,07	Эксплуатационные расходы	3 514 057,27	начисленные резервы
	5 408,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	377 247,00	Налог на имущество		
	<b>1 598 600,07</b>	<b>итого</b>	<b>3 514 057,27</b>	<b>итого</b>
май.20	525 238,71	Эксплуатационные расходы	3 073 028,30	начисленные резервы
	287 785,10	Страхование недвижимости	40 170,66	курсовые разницы
	160,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	377 247,00	Налог на имущество		
	<b>1 190 430,81</b>	<b>итого</b>	<b>3 113 198,96</b>	<b>итого</b>

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**

к Соглашению об эксплуатации № СУ 03/1-02/10 от «09» ноября 2010 года

г. Москва

«23» сентября 2019 года

**Акционерное общество «ИНГЕОКОМ КРК»**, зарегистрированное Московской регистрационной Палатой «22» июля 1999 года, регистрационный номер 949.746, ИНН 7730117212, место нахождения: 105064, г. Москва, Яковлепостольский пер., д. 5 стр. 1 кабинет 4, почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, дом 33, в лице Генерального директора Соколова Дмитрия Витальевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Собственник Здания» или «Собственник», с одной стороны,

и

**Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №46 по г. Москве «14» августа 2006 года, регистрационный номер 5067746107391, ИНН 7703603950, место нахождения: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Д.У. Сособственника» с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Соглашению об эксплуатации № СУ 03/1-02/10 от «09» ноября 2010 года (далее – «Соглашение») о нижеследующем:

**1. Подпункт 3.3.2. Соглашения изложить в следующей редакции:**

«3.3.2. Размер операционных расходов составляет 18 505,00 (Восемнадцать тысяч пятьсот пять 00/100) долларов США за Помещение в месяц, не включая НДС. НДС выплачивается по действующей ставке.

Д.У. Сособственника выплачивает Собственнику Здания операционные расходы в российских рублях по курсу, определяемому следующим образом:

- за период с «01» ноября 2019 года по «31» октября 2020 года (обе даты включительно) - по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному на день списания денежных средств с расчетного счета Д.У. Сособственника, но не менее 40 рублей за один доллар США и не более 48 рублей за один доллар США;

- с «01» ноября 2020 года - по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному на день списания денежных средств с расчетного счета Д.У. Сособственника, но не менее 40 рублей за 1 доллар США.

Выплата операционных расходов осуществляется авансом за один месяц не позднее 5 (Пятого) числа каждого календарного месяца на банковский счет, указанный Собственником Здания.»

**2. Подпункт 3.3.10. Соглашения изложить в следующей редакции:**

«3.3.10. Оплата любых сумм, зафиксированных в долларах США, согласно настоящему Соглашению, осуществляется в российских рублях по курсу, определяемому следующим образом:

- за период с «01» ноября 2019 года по «31» октября 2020 года (обе даты включительно) - по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному на день списания денежных средств с расчетного счета Д.У. Сособственника, но не менее 40 рублей за один доллар США и не более 48 рублей за один доллар США;

- с «01» ноября 2020 года - по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному на день списания денежных средств с расчетного счета Д.У. Сособственника, но не менее 40 рублей за 1 доллар США.»

*Итого АТ-1-230819 от 23.09.2019*

3. Во всех взаимоотношениях, не урегулированных настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и положениями Соглашения.
4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания и применяется к отношениям Сторон с «01» ноября 2019 года.
5. Настоящее Дополнительное соглашение подписано в двух экземплярах на русском языке, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу и действительность.

**Подпись Сторон**

**Собственник Здания**

Местонахождение: 105064, г. Москва,  
Яковопостольский пер., д. 5 стр. 1 кабинет 4  
Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул.  
Земляной вал, д.33  
Расчетный счет 40702810500000015008  
в АО «Альфа-Банк» г. Москва  
Кор. счет 30101810200000000593  
БИК 044525593  
ИНН 7730117212  
КПП 770901001

Д.В. Сослов  
Генеральный директор



**Д.У. Сособственника**

Местонахождение: 109028, г. Москва, пер.  
Хохловский, д. 16, стр. 1,  
Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер.  
Хохловский, д. 16, стр. 1  
Расчетный счет 40701810100000000122  
Банк ГПБ (АО)  
БИК 044525823  
Кор.счет 30101810200000000823  
ИНН 7703603950  
КПП 770901001

Д.Б. Осипов  
Генеральный директор



**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Апрель 2020 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшения «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0.00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением вкладных)	01.01	0.00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0.00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0.00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0.00



с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0.00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0.00
с проектной документацией	01.07	0.00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0.00
с художественными ценностями	01.09	0.00
с иными имуществом	01.10	0.00
с дебиторской задолженностью	01.11	0.00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0.00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0.00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0.00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0.00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0.00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0.00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0.00
долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0.00
проектной документацией	02.07	0.00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0.00
художественных ценностей	02.09	0.00
иного имущества	02.10	0.00
дебиторской задолженности	02.11	0.00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0.00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 822 415.18
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетом по депозиту)	03.01	258 619.26
процентный доход по облигациям	03.02	0.00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0.00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0.00
распределения прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0.00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 563 795.92
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0.00
иные доходы по имуществу	03.08	0.00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 296.17

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 520 612,21
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 405 622,90
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	114 989,31
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 598 600,07
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паевым инвестиционным фондам)	07	0,00
Прочие доходы:	08	1 523 268,21
Прочие расходы	09	3 514 057,27
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	11 684 117,67

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.01.1						
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02.1						
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03.1						
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00

в том числе: по каждой облигации	1.04.1							
инвестиционные пай, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1							
инвестиционные пай, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1							
векселя	1.07	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1							
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1							
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1							
закладные	1.10	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1							
иные российские ценные бумаги (юносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1							
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1							

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Д.Б.Осипов

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Поликова

(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Май 2020 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшения «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0.00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением вкладных)	01.01	0.00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0.00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0.00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0.00

с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0.00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0.00
с проектной документацией	01.07	0.00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0.00
с художественными ценностями	01.09	0.00
с иными имуществом	01.10	0.00
с дебиторской задолженностью	01.11	0.00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0.00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	-904 949.29
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0.00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0.00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0.00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0.00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0.00
доли в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0.00
проектной документацией	02.07	0.00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0.00
художественных ценностей	02.09	0.00
иного имущества	02.10	0.00
дебиторской задолженности	02.11	-904 949.29
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0.00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 396 136.00
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетом по депозиту)	03.01	112 401.99
процентный доход по облигациям	03.02	0.00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0.00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0.00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0.00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 283 734.01
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0.00
иные доходы по имуществу	03.08	0.00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 239.38

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 340 597,12
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 229 211,32
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	111 385,80
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 190 430,81
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	0,00
Прочие доходы:	08	1 340 597,12
Прочие расходы:	09	3 113 190,96
прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные пай данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные пай других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	11 158 317,56

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.01.1						
в том числе: по каждой акции, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03.1						
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00

в том числе: по каждой облигации	1.04.1							
инвестиционные пай, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00	
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1							
инвестиционные пай, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00	
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1							
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00	
в том числе: по каждому векселю	1.07.1							
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00	
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1							
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00	
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1							
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00	
в том числе: по каждой закладной	1.10.1							
иные российские ценные бумаги (иностранцы, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00	
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1							
иностранцы ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00	
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1							

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Д.Б.Осипов

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Поликова

(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Февраль 2020 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшения «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0.00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением вкладных)	01.01	0.00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0.00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0.00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0.00



с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0.00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0.00
с проектной документацией	01.07	0.00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0.00
с художественными ценностями	01.09	0.00
с иными имуществом	01.10	0.00
с дебиторской задолженностью	01.11	0.00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0.00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0.00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0.00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0.00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0.00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0.00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0.00
долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0.00
проектной документацией	02.07	0.00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0.00
художественных ценностей	02.09	0.00
иного имущества	02.10	0.00
дебиторской задолженности	02.11	0.00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0.00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 637 749.69
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетом по депозиту)	03.01	239 196.10
процентный доход по облигациям	03.02	0.00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0.00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0.00
распределения прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0.00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 398 553.59
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0.00
иные доходы по имуществу	03.08	0.00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	27 352.97

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 421 422,12
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 316 259,06
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	105 163,06
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 899 375,30
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паевым инвестиционного фонда)	07	13 690 214,42
Прочие доходы:	08	1 421 422,12
Прочие расходы:	09	3 290 647,66
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-2 269 940,66

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.01.1						
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02.1						
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03.1						
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00

в том числе: по каждой облигации	1.04.1							
инвестиционные пай, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1							
инвестиционные пай, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1							
векселя	1.07	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1							
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1							
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1							
закладные	1.10	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1							
иные российские ценные бумаги (иностранцы, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1							
иностранцы ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x		0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1							

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Д.Б.Осипов

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Поликова

(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Январь 2020 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшения «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0.00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением вкладных)	01.01	0.00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0.00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0.00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0.00

с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0.00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0.00
с проектной документацией	01.07	0.00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0.00
с художественными ценностями	01.09	0.00
с иным имуществом	01.10	0.00
с дебиторской задолженностью	01.11	0.00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0.00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	137 680 000.00
в том числе в результате изменений справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0.00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0.00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	137 680 000.00
изменение справедливой стоимости помещения нежилого назначения по отчету оценщика №ОА-АХ-0178/14/14 от 29.01.2020		137 680 000.00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0.00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0.00
доля в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0.00
проектной документации	02.07	0.00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0.00
художественных ценностей	02.09	0.00
иного имущества	02.10	0.00
дебиторской задолженности	02.11	0.00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0.00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 682 070.16
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	291 411.62
процентный доход по облигациям	03.02	0.00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0.00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0.00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0.00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 390 658.54
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0.00
иные доходы по имуществу	03.08	0.00

Сплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляет имущество фонда	04	29 239,38
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 186 390,35
в том числе:		
управляющей компании специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.01	1 076 390,35
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 640 608,07
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 751 937,85
Прочие доходы...	08	22 102 466,78
Прочие расходы	09	2 690 975,87
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	157 165 385,42

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (ТИН) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.01.1						
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02.1						
в том числе: по каждой облигации	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						

облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные документарные ценные бумаги (иностранцы, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранцы ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (публичного инвестиционного фонда)

Д.Б.Осипов

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (публичного инвестиционного фонда)

О.В.Полякова

(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1699	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Август 2020 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0.00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением вкладных)	01.01	0.00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0.00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0.00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0.00



с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0.00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0.00
с проектной документацией	01.07	0.00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0.00
с художественными ценностями	01.09	0.00
с иными имуществом	01.10	0.00
с дебиторской задолженностью	01.11	0.00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0.00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0.00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0.00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0.00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0.00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0.00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0.00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0.00
проектной документации	02.07	0.00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0.00
художественных ценностей	02.09	0.00
иного имущества	02.10	0.00
дебиторской задолженности	02.11	0.00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0.00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему павой инвестиционный фонд) – всего	03	16 907 543.95
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	302 761.75
процентный доход по облигациям	03.02	0.00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0.00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0.00
распределения прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0.00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 604 782.20
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0.00
иные доходы по имуществу	03.08	0.00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 239.38

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 579 943,66
в том числе:		
управляющей компании специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.01	1 465 672,89
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 933 956,30
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 041 899,95
Прочие доходы:	08	1 579 943,66
Прочие расходы:	09	3 664 182,21
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные пай данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные пай других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-2 761 733,89

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (ТИН) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01.1						
в том числе: по каждой акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03.1						
в том числе: по каждой облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00

в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (кносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

.....  
(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Д.Б.Осипов

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова

(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Июль 2020 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0.00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением вкладных)	01.01	0.00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0.00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0.00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0.00

с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0.00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0.00
с проектной документацией	01.07	0.00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0.00
с художественными ценностями	01.09	0.00
с иными имуществом	01.10	0.00
с дебиторской задолженностью	01.11	0.00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0.00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	-12 930 000.00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0.00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0.00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	-12 930 000.00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0.00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0.00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0.00
проектной документации	02.07	0.00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0.00
художественных ценностей	02.09	0.00
иного имущества	02.10	0.00
дебиторской задолженности	02.11	0.00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0.00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему павой инвестиционный фонд) – всего	03	16 542 534.77
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	78 214.48
процентный доход по облигациям	03.02	0.00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0.00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0.00
распределения прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0.00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 464 320.29
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0.00
иные доходы по имуществу	03.08	0.00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 239.38

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 761 606.77
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 548 816.72
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	212 790.05
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 558 218.53
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 416 091.21
Прочие доходы:	08	1 778 273.44
Прочие расходы:	09	3 872 041.81
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0.00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0.00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные пай данного паевого инвестиционного фонда	12	0.00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные пай других паевых инвестиционных фондов	13	0.00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-15 246 389.49

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (ТИН) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой акции, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.01.1						
в том числе: по каждой акции, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03.1						
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0.00	0.00

в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (кносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

.....  
(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Д.Б.Осипов

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова

(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1699	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Июнь 2020 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0.00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением вкладных)	01.01	0.00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0.00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0.00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0.00



с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0.00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0.00
с проектной документацией	01.07	0.00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0.00
с художественными ценностями	01.09	0.00
с иными имуществом	01.10	0.00
с дебиторской задолженностью	01.11	0.00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0.00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	904 949.29
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0.00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0.00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0.00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0.00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0.00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0.00
проектной документации	02.07	0.00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0.00
художественных ценностей	02.09	0.00
иного имущества	02.10	0.00
дебиторской задолженности	02.11	904 949.29
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0.00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему левый инвестиционный фонд) – всего	03	1 525 664.71
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	199 810.79
процентный доход по облигациям	03.02	0.00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0.00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0.00
распределения прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0.00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	1 325 853.92
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0.00
иные доходы по имуществу	03.08	0.00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 296.17

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 576 427,00
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 460 740,38
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	115 686,62
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 328 712,16
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	30 148 516,01
Прочие доходы:	08	1 576 427,00
Прочие расходы:	09	3 651 650,94
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-32 726 761,28

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (ТИН) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.01.1						
в том числе: по каждой акции, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02.1						
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03.1						
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00

в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (кносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

.....  
(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Д.Б.Осипов

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова

(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Октябрь 2020 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0.00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением вкладных)	01.01	0.00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0.00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0.00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0.00

с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0.00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0.00
с проектной документацией	01.07	0.00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0.00
с художественными ценностями	01.09	0.00
с иными имуществом	01.10	0.00
с дебиторской задолженностью	01.11	0.00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0.00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0.00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0.00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0.00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0.00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0.00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0.00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0.00
проектной документации	02.07	0.00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0.00
художественных ценностей	02.09	0.00
иного имущества	02.10	0.00
дебиторской задолженности	02.11	0.00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0.00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему павой инвестиционный фонд) – всего	03	16 857 374,36
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	183 029,69
процентный доход по облигациям	03.02	0.00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0.00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0.00
распределения прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0.00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 674 344,67
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0.00
иные доходы по имуществу	03.08	0.00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 239,38

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 640 117,64
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 530 446,53
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	109 671,11
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	5 497 246,76
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	12 774 952,86
Прочие доходы:	08	1 640 117,64
Прочие расходы:	09	3 826 116,32
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-5 270 180,96

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (ТИН) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.01.1						
в том числе: по каждой акции, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03.1						
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00

в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносамента, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

.....  
(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Д.Б.Осипов

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова

(инициалы, фамилия)

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
июн.20	949 438,16	Эксплуатационные расходы	3 651 850,94	начисленные резервы
	2 028,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	377 246,00	Налог на имущество		
	<b>1 328 712,16</b>	<b>итого</b>	<b>3 651 850,94</b>	<b>итого</b>
июл.20	1 176 575,53	Эксплуатационные расходы	3 872 041,81	начисленные резервы
	4 396,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	377 247,00	Налог на имущество		
	<b>1 558 218,53</b>	<b>итого</b>	<b>3 872 041,81</b>	<b>итого</b>
авг.20	287 785,10	Страхование недвижимости	3 664 182,21	начисленные резервы
	4 428,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	1 264 496,20	Эксплуатационные расходы		
	377 247,00	Налог на имущество		
	<b>1 933 956,30</b>	<b>итого</b>	<b>3 664 182,21</b>	<b>итого</b>
сен.20	1 257 939,70	Эксплуатационные расходы	3 832 415,28	начисленные резервы
	4 396,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	377 246,00	Налог на имущество		
	<b>1 639 581,70</b>	<b>итого</b>	<b>3 832 415,28</b>	<b>итого</b>
окт.20	1 234 303,76	Эксплуатационные расходы	3 826 116,32	начисленные резервы
	3 000,00	прочие		
	2 400,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	4 257 543,00	Налог на имущество		
	<b>5 497 246,76</b>	<b>итого</b>	<b>3 826 116,32</b>	<b>итого</b>





**ВЕЛЕС ТРАСТ**

ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»  
109028, Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1,  
тел. +7 (495) 775-90-46  
E-mail: [uk@veles-trust.ru](mailto:uk@veles-trust.ru), web: [www.veles-trust.ru](http://www.veles-trust.ru)  
ИНН/КПП 7703603950/770901001

№АТ-1-181120И  
От «18» ноября 2020 г.

**СПРАВКА**  
**О балансовой стоимости имущества переданного в аренду.**

Дана по месту требования

№ п/п	Населенный пункт	Адрес места расположения Объекта аренды	Описание Объекта аренды	Кадастровый (или условный) номер Объекта аренды	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации права	Балансовая стоимость (Первоначальная стоимость) (рублей)	Балансовая стоимость (Остаточная стоимость) (рублей) на 31.10.2020
1	г. Москва	Россия, г. Москва, ул. Земляной вал, д. № 33	Помещение, назначение: Нежилье, площадь: 1110,3 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI – комната 87	77:01:0003004:2248	бланк серии 77-АО 687137, выданно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09.04.2013г., запись регистрации в ЕИРП сделана «27» октября 2010 г. за № 77-77-12/028/2010-884	95 209 000 руб. 00 коп.	63 560 579 рублей 20 копеек

С уважением,  
Генеральный директор



Д.Б.Осипов

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,  
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду  
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Сентябрь 2020 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0.00
в том числе в результате сделок:		
с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением вкладных)	01.01	0.00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0.00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0.00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0.00

с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0.00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0.00
с проектной документацией	01.07	0.00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0.00
с художественными ценностями	01.09	0.00
с иными имуществом	01.10	0.00
с дебиторской задолженностью	01.11	0.00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0.00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0.00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости:		
ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0.00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0.00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0.00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0.00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0.00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0.00
проектной документации	02.07	0.00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0.00
художественных ценностей	02.09	0.00
иного имущества	02.10	0.00
дебиторской задолженности	02.11	0.00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0.00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему лавовой инвестиционный фонд) – всего	03	16 839 310.12
в том числе:		
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	191 418.85
процентный доход по облигациям	03.02	0.00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0.00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0.00
распределения прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностраных коммерческих организаций)	03.05	0.00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 647 891.27
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0.00
иные доходы по имуществу	03.08	0.00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 296.17

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 646 268,36
в том числе:		
управляющей компании	05.01	1 532 966,11
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	113 302,25
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 639 581,70
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 134 675,89
Прочие доходы:	08	1 789 371,20
Прочие расходы:	09	3 832 415,28
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные пай данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные пай других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-2 652 556,08

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (ТИН) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.01.1						
в том числе: по каждой акции, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.02.1						
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.03.1						
в том числе: по каждой облигации, не обращающейся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00

в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (кносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0.00	0.00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

.....  
(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда))

Д.Б.Осипов

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова

(инициалы, фамилия)

### **ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

## **ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ**

#### **Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ"

#### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

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

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки<sup>104</sup>.

**Стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости<sup>105</sup>. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

**Итоговая стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке<sup>106</sup>.

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

**Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке<sup>107</sup>.

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки<sup>108</sup>.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки<sup>109</sup>.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>110</sup>.

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

<sup>104</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 4.

<sup>105</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 5.

<sup>106</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 6.

<sup>107</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 7.

<sup>108</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 8.

<sup>109</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 9.

<sup>110</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

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

Согласно методическим рекомендациям АРБ<sup>111</sup> предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

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

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т. п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка<sup>112</sup>.

**Физический износ** — износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т. п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества<sup>113</sup>.

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

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

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

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

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

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

**Накопленный износ** — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями<sup>114</sup>.

---

<sup>111</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

<sup>112</sup> <http://www.ocendik.ru/docs/423.htm>

<sup>113</sup> <https://ru.wikipedia.org/>

<sup>114</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309



**Издержки** — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров<sup>115</sup>.

**Общая площадь** — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы 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<sup>116</sup>.

**Аренда** — форма имущественного договора, при которой собственность передается во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью<sup>117</sup>.

**Арендная плата** — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде<sup>118</sup>.

Типы арендной платы по условиям заключения договора аренды:

- **Рыночная арендная плата** — расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>119</sup>.
- **Договорная арендная плата** — арендная плата, выплачиваемая в соответствии с условиями фактической аренды. Она может быть фиксированной на весь срок аренды или переменной. Частота пересмотров арендной платы и принципы ее пересчета будут фиксироваться в договоре аренды, и соответствующие условия должны быть уяснены оценщиком для определения общих выгод, получаемых арендодателем и обязательств арендатора<sup>120</sup>.
- **Арендная плата от оборота**, или арендная плата с участием, — любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора. Примером арендной платы от оборота является арендная плата на основе процента.

Типы арендной платы по структуре арендной платы<sup>121</sup>:

- **Валовая арендная плата**, при которой все операционные расходы лежат на собственнике объекта.

<sup>115</sup> <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

<sup>116</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>117</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0>

<sup>118</sup> <http://www.glossary.ru/>

<sup>119</sup> Определения МСО, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

<sup>120</sup> МСО 230, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

<sup>121</sup> Оценка доходной недвижимости, С. В. Грибовский. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 97.

- **Чистая арендная плата**, при которой все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с налоговыми платежами, страховкой, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.
- **Абсолютно чистая арендная плата**, при которой арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением объектом недвижимости.

**Ставка арендной платы** — объем выплат на период, указанный в договоре аренды<sup>122</sup>.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>123</sup>.

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

**Операционные расходы (ОР)** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>124</sup>.

**Коэффициент (ставка) капитализации (К)** — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату<sup>125</sup>.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже<sup>126</sup>.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска<sup>127</sup>.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>128</sup>.

### Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>129</sup>

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик

---

<sup>122</sup> <http://www.glossary.ru/>

---

<sup>123</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

---

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

---

<sup>125</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>126</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

---

<sup>127</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>128</sup> <http://www.ocendik.ru/vocabulary/s?id=321>

---

<sup>129</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
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.

## ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний<sup>130</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>131</sup>.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения<sup>132</sup>:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

<sup>130</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

<sup>131</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

<sup>132</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- 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:

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

где:

**C<sub>зп</sub>** — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

**ПП** — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)<sup>133</sup>);

**НИ** — накопленный износ;

**C<sub>зем.уч.</sub>** — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>134</sup>.

<sup>133</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

<sup>134</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся<sup>135</sup>:

- 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<sup>136</sup>.

**Модульный метод** (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

**Метод аналогов** — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

**Метод единичных расценок** заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

**Ресурсный метод** — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

**Базисно-индексный метод** (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

### Метод сравнительной единицы

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:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V ,$$

где:

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

**C<sub>ср.ед.</sub>** — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

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

<sup>135</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

<sup>136</sup> <http://www.o.cendrik.ru/vocabulary/v?id=216>

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C<sub>ср.ед.</sub>**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

### **Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ**

#### *1-й этап. Анализ данных на полноту и качество*

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

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

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

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

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость<sup>137</sup> 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

<sup>137</sup> Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

### 3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

### 4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ппр%** — прибыль предпринимателя, %;

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

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

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

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

**Φ<sub>a</sub>** — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

#### **Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости**

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.<sup>138</sup>

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

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

<sup>138</sup>Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

где:

**С<sub>б</sub>** – 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<sub>б</sub>**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

### Методы определения прибыли предпринимателя

**Прибыль предпринимателя (ПП)** — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>139</sup>.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами<sup>140</sup>:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

**Метод аналогов** — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

**Метод экспертного опроса** — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

**Метод вмененных издержек** — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

### Метод вмененных издержек

**Издержки** — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров<sup>141</sup>.

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

<sup>139</sup> Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

<sup>140</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

<sup>141</sup> <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

Издержки на финансирование (**И<sub>ф</sub>**), 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:

$$\mathbf{ЗЗ} = (\mathbf{И}_\mathbf{n} + \mathbf{И}_\mathbf{k}) \times (\mathbf{1} + \mathbf{И}_\mathbf{ф}\%),$$

где:

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

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

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

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

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

$$\mathbf{ЗЗ} = (\mathbf{И}_\mathbf{n} + \mathbf{И}_\mathbf{k}) \times (\mathbf{1} + \mathbf{И}_\mathbf{ф}\%)^{\mathbf{n}},$$

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:

$$\mathbf{И}_\mathbf{ф}\% = \sum_{\mathbf{i}=1}^{\mathbf{n}} [\mathbf{K}_\mathbf{i} \times (\mathbf{1} + \mathbf{R})^{\mathbf{n}}] - \mathbf{1},$$

где:

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

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

**n<sub>i</sub>** — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

**R** — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (**R**) рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{R} = \mathbf{R}_{\mathbf{сс}} \times \mathbf{Д}_{\mathbf{сс}} + \mathbf{R}_{\mathbf{зс}} \times \mathbf{Д}_{\mathbf{зс}},$$

где:

**R** — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

**R<sub>сс</sub>** — доходность собственных средств;

**Д<sub>сс</sub>** — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

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

$D_{зс}$  — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

### **Определение доли собственных ( $D_{сс}$ ) и доли заемных средств ( $D_{зс}$ ) в общих затратах на строительство**

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{сс} = 0,4;$$

$$D_{зс} = 0,6.$$

### **Определение стоимости заемных средств ( $R_{зс}$ ) (процентов по инвестиционным кредитам)**

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

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в 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:

$$R_{сс} = BC + P,$$

где:

**BC** — 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"<sup>142</sup>. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"<sup>143</sup>.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**<sup>144</sup>.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков<sup>145</sup>:

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

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (**Р**) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже. Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
  - низкое значение — 1%;
  - значение ниже среднего — 2%;

---

<sup>142</sup> Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, [http://www.euroexpert.ru/download/stand\\_07\\_11\\_2005\\_.pdf](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

---

<sup>143</sup> Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

---

<sup>144</sup> Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, [http://www.euroexpert.ru/download/stand\\_07\\_11\\_2005\\_.pdf](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

---

<sup>145</sup> В. Баринов ([www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055](http://www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055)).

- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" ( $n_i$ ).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ( $k_i = n_i \times \text{балл}$ ).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ( $k = \sum k_i$ ).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов ( $k$ ) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

**Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта**

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
<b>Финансовые риски</b>										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									

№ 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
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
<b>Строительные риски категории "А"</b>										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
<b>Строительные риски категории "Б"</b>										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
<b>Итого:</b>										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										К
Количество факторов		49								
<b>Премия за риск строительства объекта, %</b>										<b>%</b>

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

### Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся<sup>146</sup>:

- метод экономического возраста;

<sup>146</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

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

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

**Метод экономического возраста** — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

**Действительный возраст** — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

**Срок экономической службы** — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

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:

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

где:

**НИ** — накопленный износ;

**И<sub>физ.</sub>** — физический износ;

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

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

### Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят<sup>147</sup>:

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

<sup>147</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)



Методы определения физического износа<sup>148</sup>:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

*Метод экономического возраста (метод срока жизни)*

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов. Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

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

где:

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

**ХВ** – хронологический возраст, лет.

**СПС** – срок полезной службы, лет.

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

**Срок полезной службы (срок полезного использования)** — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива<sup>149</sup>.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов<sup>150</sup>. При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

<sup>148</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

<sup>149</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

<sup>150</sup> Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

**Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий**

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. 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)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	85
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	-	45	50	53
Здания	КС-5	-	-	40	50	45
Здания	КС-6	-	-	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

### Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданских зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

**Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости**

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

*Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа*

### Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят<sup>151</sup>:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания<sup>152</sup>:

- метод суммирования затрат на устранение:
  - недостатков, требующих добавления элементов;

<sup>151</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

<sup>152</sup> Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

- 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<sup>153</sup>.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания<sup>154</sup>:

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

**Примечание.** Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>155</sup>.

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

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются<sup>156</sup>:

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

**Примечание.** Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>157</sup>. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

### Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

<sup>153</sup> Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

<sup>154</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

<sup>155</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

<sup>156</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

<sup>157</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

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 простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие



доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня 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.

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>158</sup>. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>159</sup>.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений<sup>160</sup>.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.<sup>161</sup>

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения<sup>162</sup>:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

---

<sup>158</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>159</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

<sup>160</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>161</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

<sup>162</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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<sup>163</sup>:

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

**Метод прямого сравнительного анализа продаж** предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену<sup>164</sup>.

**Метод валового рентного мультипликатора** основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

<sup>163</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>164</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

**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.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>165</sup>.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;

<sup>165</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

- 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:

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

где:

**C<sub>ед. ср.</sub>** — стоимость объекта-аналога;

**C<sub>ед. ср. до</sub>** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**P%** — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

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

где:

**C<sub>ед. ср.</sub>** — стоимость объекта-аналога;

**C<sub>ед. ср. до</sub>** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**П<sub>ст.</sub>** — величина стоимостной (денежной) поправки.

### **Расчет и внесение поправок**

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

### **Метод валового рентного мультипликатора**

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

### **Метод общего коэффициента капитализации**

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>166</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>167</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>168</sup>.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения<sup>169</sup>:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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.

<sup>166</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>167</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

<sup>168</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

<sup>169</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

#### Метод прямой капитализации дохода

**Метод прямой капитализации** доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**K** — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>170</sup>:

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

Алгоритм расчета методом капитализации:

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

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>171</sup>. Расчет производится по формуле:

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

где:

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

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

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

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

где:

<sup>170</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

<sup>171</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.



**ДВД** — действительный валовой доход;

**ПВД** — потенциальный валовой доход;

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

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

**Дпр** — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь<sup>172</sup>:

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

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

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

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>173</sup>.

Операционные расходы делятся<sup>174</sup>:

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

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

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

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

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;

<sup>172</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

<sup>173</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>174</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- 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"<sup>175</sup>. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

### Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. метров и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

**Таблица 4. Ставки налога на имущество**

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2019	1,60%	2,00%
2020	1,70%	2,00%
2021	1,80%	2,00%
2022	1,90%	2,00%
2023 и далее	2,00%	2,00%

*Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.*

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

<sup>175</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

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<sup>176</sup>

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

**Земельный налог** уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

**Налогоплательщиками признаются** (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

**Не признаются налогоплательщиками** организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

<sup>176</sup> <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

**Налоговые ставки** устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
  - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

### Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

**Расходы на страхование** — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости<sup>177</sup>. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

### Таблица 5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30

<sup>177</sup> Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

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

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

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

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

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

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

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

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования<sup>178</sup>.

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

### Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности

<sup>178</sup> <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"<sup>179</sup>.

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

**Таблица 6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности**

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

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

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

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

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства<sup>180</sup>.

<sup>179</sup> [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042)

<sup>180</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

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<sup>181</sup> один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

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

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

**i** — ставка дисконтирования;

**n** — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

**FV(Зс)** — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

**Дкэ** — доля короткоживущих элементов;

**Дкв** — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

**PV(Зс)** — стоимость строительства аналогичного объекта;

**Кув** — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице.

<sup>181</sup> Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

### 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<sup>182</sup>, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

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

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

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

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

### Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как 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).

<sup>182</sup> "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".



Расчет производится по формуле:

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

где:

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

**ОР** — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

#### Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

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

**ОР** — операционные расходы;

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

#### Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

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

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода ( $O_n$ ) и нормы возврата капитала ( $O_f$ ).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

#### Определение ставки дохода

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

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

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](http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp).

### Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
  - низкое значение — до 2%;
  - значение ниже среднего — до 4%;
  - среднее значение — до 6%;
  - значение выше среднего — до 8%;
  - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" ( $n_i$ ).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ( $k_i = n_i \times \text{балл}$ ).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ( $k = \sum k_i$ ).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов ( $k$ ) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

**Таблица 8. Расчет премии за риск инвестирования в объект**

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	k/10										
<b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b>												

Источник: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija\\_za\\_risk\\_vlozhenija\\_investirovanija/0-359](http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359)

#### Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

#### Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное 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 9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент**

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
<b>Низкое значение (1%)</b>		
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, проведение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
<b>Значение ниже среднего (2%)</b>		
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
<b>Среднее значение (3%)</b>		
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 собственником осуществляется 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

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
<b>Значение выше среднего (4%)</b>		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)

### Определение нормы возврата

Определение нормы возврата ( $O_f$ ), а следовательно, и ставки капитализации ( $K$ ), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

#### Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ( $i = O_n$ ), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

#### Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1}$$

где:

**БС** — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

#### Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна  $1/n$ .

$$O_f = \frac{1}{n}$$

где:

**n** — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

#### Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

**CF** — денежный поток периода *n*;

**n** — период;

**i** — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

**TV** — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если<sup>183</sup>:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;

<sup>183</sup> [http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk\\_-\\_Pokupka\\_doma\\_i\\_uchastka.html](http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html)

- 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 прогножном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогножном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогножном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогножном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

### Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периодах

#### Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

**F** — фактор текущей стоимости;

**R** — ставка дисконта;

**n** — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

**K<sub>i</sub>** — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

**t** — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогножном периоде за соответствующий период.

#### Постпрогнозный период

### Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине

капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left( \frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n},$$

где:

**TV** — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

**CF<sub>n+1</sub>** — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

**O<sub>n</sub>** — ставка дисконтирования;

**g** — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

**n** — период прогнозирования.

### Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

где:

**C** — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

**K** — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>184</sup>:

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

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

<sup>184</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.



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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"<sup>185</sup>.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>186</sup>.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное<sup>187</sup>.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации<sup>188</sup>.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

### Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

### Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

<sup>185</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

<sup>186</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

<sup>187</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

<sup>188</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

### Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп<sup>189</sup>:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

#### *Прямое экспертное назначение весов*

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

#### *Определение нескольких критериев назначения весов*

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
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;

<sup>189</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)

2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

#### *Назначение весов группой экспертов*

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

#### **Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)**

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

**Рисунок 2. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии**



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы  $a(1, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим  $j$  получено  $a(j, 1) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получается:  $a(j, 1) = 1/b$ .

Пусть  $A_1...A_n$  — множество из  $n$  элементов, тогда  $W_1...W_n$  соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	$A_n$
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$
A2	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$
...	...	...	...	...
$A_n$	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	$A_n$		
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1=(1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1)=X_1/Сумма$
A2	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$		...
...	...	...	...	...		...
$A_n$	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1	$X_n=((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n)=X_n/Сумма$
				Сумма		$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

### Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

### Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

**Таблица 10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы**

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия $A_n$	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1. n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт. 2.2	...	Альт. 2. n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...	...	...	...	...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт. k.2	...	Альт. k. n	$Вес(Альт.k:)=Альт.k.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

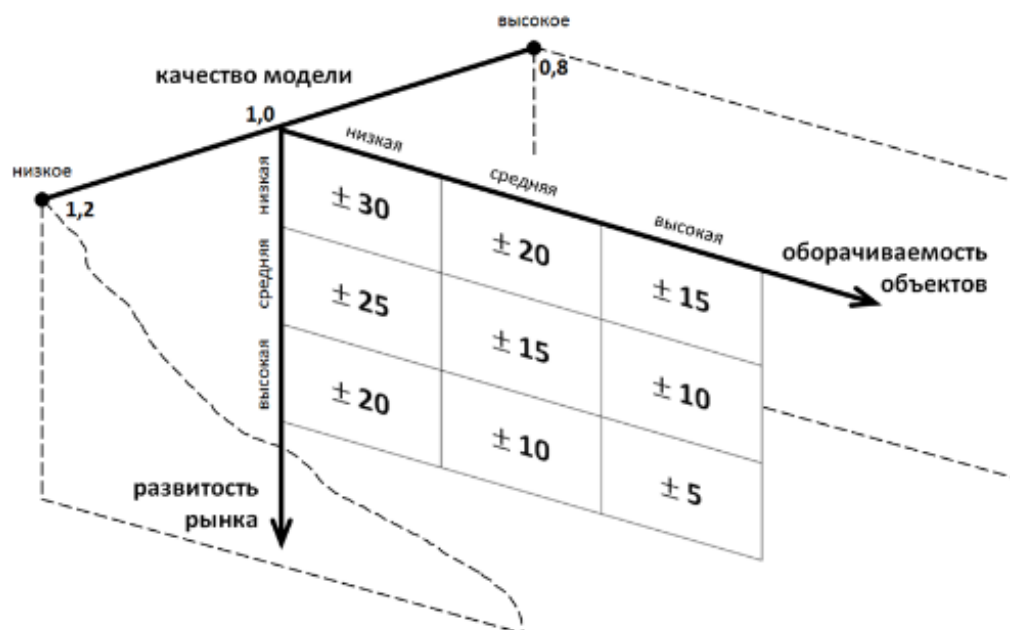
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"<sup>190</sup> и приведенной на рис. ниже.

**Рисунок 3. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>191</sup>**



Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

### Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

### Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

<sup>190</sup> <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>191</sup> Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

**Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:**

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

**Таблица 11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d<sub>1,2</sub>), %**

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

**Таблица 12. Показатель качества модели (k), ед.**

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

**d<sub>%</sub>** – диапазон стоимости, %;

**d<sub>1,2</sub>** – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 11);

**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**

## **КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ**

**Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ"

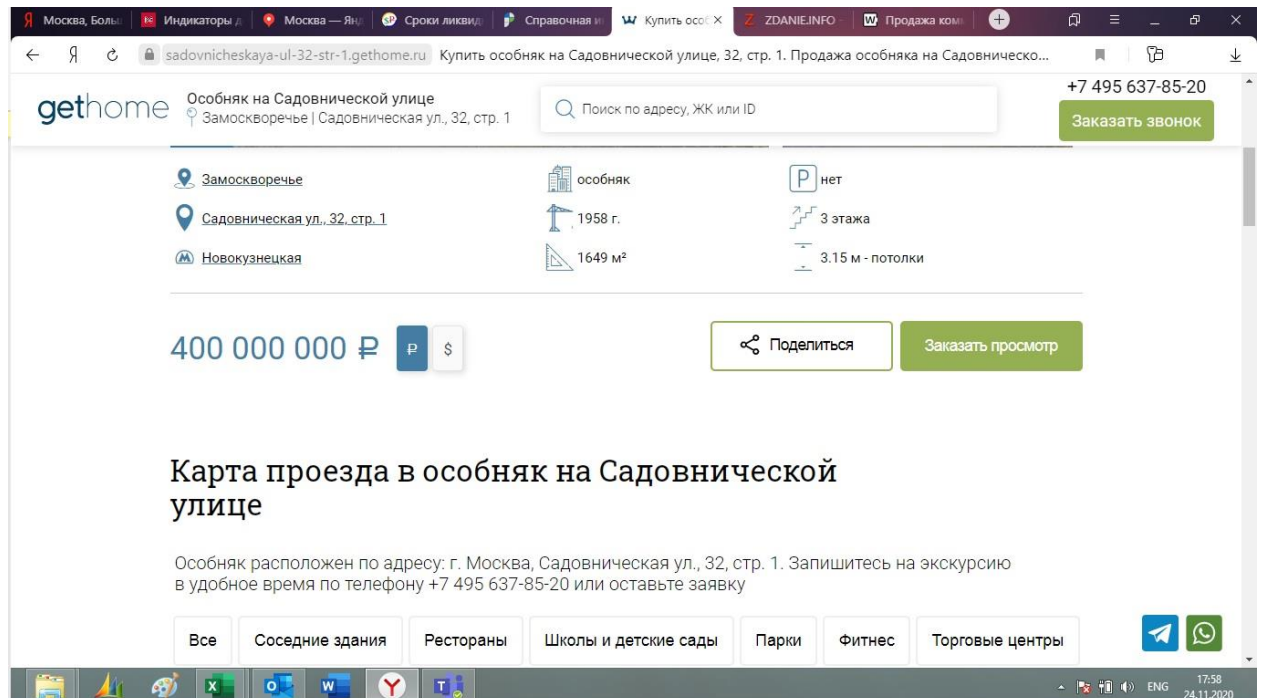
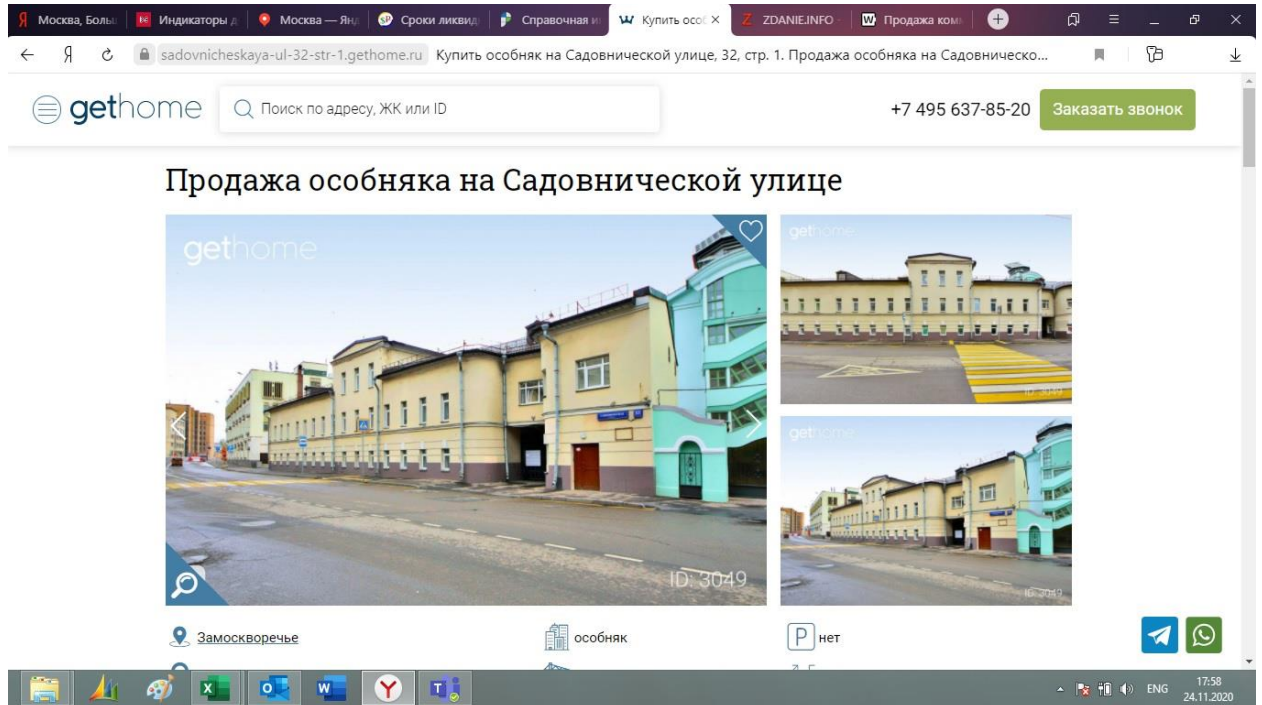
**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## Объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка

### Аналог 1

Информационный портал "Gethome", <https://sadvnicheskaya-ul-32-str-1.gethome.ru/>, 8-495-637-85-20



1. 77:01:0002022:25  
г Москва, ул Садовническая, вл 32-34, стр 1  
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0002022:25
Кад. квартал:	77:01:0002022
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Садовническая, вл 32-34, стр 1
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	130 453 298,25 руб.
Декларированная площадь:	1 199 кв. м
Разрешенное использование по документу:	Для размещения объектов предпринимательской деятельности участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)

## Аналог 2

Информационный портал "Zdanie.Info", <https://zdanie.info/2385/2470/object/30328>, 8 (495) 215-50-00

The screenshot shows a web browser window with the URL [zdanie.info](https://zdanie.info). The main content is a real estate listing for a building at M. Sukharevskaya, Sretenskiy tупик (lot 30328). The listing includes a main photograph of the building's exterior, a gallery of smaller images showing interior spaces and other views, and a sidebar on the right with social media links, contact options, and a credit advertisement from Sberbank. The advertisement promotes credit services for commercial real estate transactions.

The screenshot shows the ZDANIE.INFO website interface. The main listing is for a commercial building with the following details:

- ПЛОЩАДЬ:** 743 м²
- ЦЕНА М²:** € 304 172
- ЦЕНА ВСЕГО:** € 226 000 000

**Описание:** Срочно продается особняк свободного назначения в ЦАО Москвы, м. Сухаревская - 100 метров, 1-я линия домов. Адрес: Сретенский тупик, д. 3, стр. 1. Общая площадь здания - 742,5 кв. м, подвал + 1-2-й этажи + мансарда. Коридорно-кабинетная планировка, с/у на каждом этаже, высота потолков - 2,7-3,2 м, 2 входа. Рабочее состояние, выполнен качественный офисный ремонт, в подвальном этаже располагается столовая. Все центральные коммуникации, пожарная и охранная сигнализация, кондиционирование, видеонаблюдение. Выделенная эл. мощность - 50 кВт. Огороженная территория, своя парковка на 15 м/м. Земельный участок в долгосрочной аренде до 2062 г. Идеально подходит под офис, услуги, мини отель, медцентр и др. назначение. Разумный торг.

**Дополнительные характеристики:**

- ✓ Объект готов к работе
- ✓ Кабинетная планировка
- ✓ Наземная парковка на 15 м/м
- ✓ Этаж — 1-2 из 2
- ✓ Высота потолков — 3 метров
- ✓ Система кондиционирования — сплит-системы
- ✓ Система вентиляции — приточно-вытяжная
- ✓ Пожаротушение — пожарная сигнализация, система пожаротушения
- ✓ Охрана — видеонаблюдение
- ✓ Электроснабжение — мощность 50 кВт
- ✓ Земельный участок в аренде

1. **77:01:0001087:2065**  
г. Москва, Сретенский туп., вл. 3, стр. 1  
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0001087:2065
Кад. квартал:	77:01:0001087
Статус:	Учтенный
Адрес:	г. Москва, Сретенский туп., вл. 3, стр. 1
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	98 721 827,10 руб.
Уточненная площадь:	765 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения коммунальных, складских объектов
по документу:	участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7)

### Аналог 3

Информационный портал "Weston Capital", <https://w-capital.ru/catalog/kommercheskaya-ndvizhimost/OsobnyakvBolshomLevshinskom/? 8-495-132-06-76>

Продажа коммерческой недвижимости в Москве

Weston Capital  
Аренда ▾ Продажа ▾ Арендный бизнес О компании Контакты 0 +7 (495) 132-06-76 Подбор объекта

Главная / Продажа коммерческой / Продажа Особняк в Большом Левшинском на Золотой Миле

**Продажа Особняк в Большом Левшинском на Золотой Миле** Без комиссии ОТЛОЖИТЬ СКАЧАТЬ PDF

**490 326 858** ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ

Площадь **1498** м<sup>2</sup> Этаж **1 из 3** Цена за м<sup>2</sup> **327 321** Р

Дополнительно  
Парковка: наземная

Адрес: Большой Левшинский 1/11 Район: ЦАО

Метро: Смоленская Тип: Особняк

Отправьте нам сообщение jivo

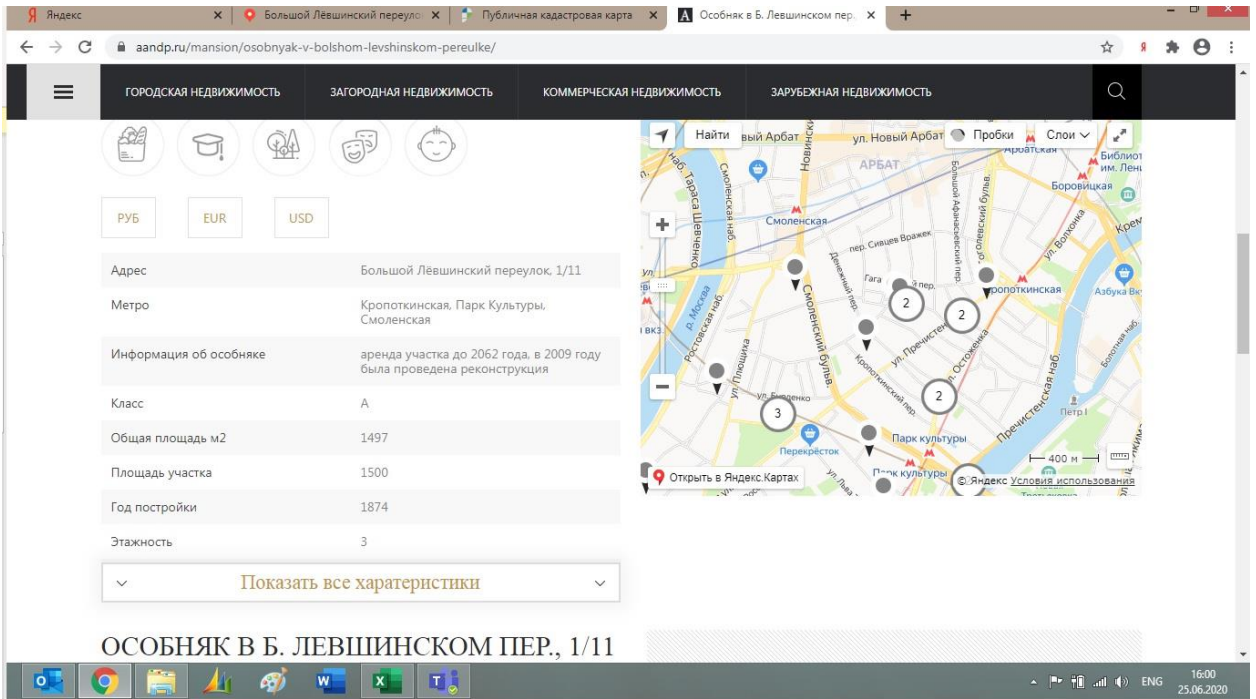
Продажа коммерческой недвижимости в Москве

Метро: Смоленская Тип: Особняк Планировка: Смешанная

Объект на карте

Похожие предложения

Отправьте нам сообщение jivo



The screenshot shows a web browser window with the URL [aandr.ru/mansion/osobnyak-v-bolshom-levshinskom-pereulke/](http://aandr.ru/mansion/osobnyak-v-bolshom-levshinskom-pereulke/). The page features a navigation menu with categories: ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, and ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. Below the menu are icons for various property types and a search bar. A sidebar on the left includes currency selection (RUB, EUR, USD) and a list of property characteristics.

Адрес	Большой Левшинский переулок, 1/11
Метро	Кропоткинская, Парк Культуры, Смоленская
Информация об особняке	аренда участка до 2062 года, в 2009 году была проведена реконструкция
Класс	A
Общая площадь м2	1497
Площадь участка	1500
Год постройки	1874
Этажность	3

Below the table is a button labeled "Показать все харатеристики". To the right of the text is a map of the area, showing the location of the property in the Arbat district of Moscow, near the Smolenskaya and Kropotkinskaya metro stations. The map includes street names like "ул. Новый Арбат" and "ул. Смоленская".

At the bottom of the page, the text "ОСОБНЯК В Б. ЛЕВШИНСКОМ ПЕР., 1/11" is displayed. The browser's taskbar at the bottom shows the Windows operating system with various application icons and a system tray displaying the time as 16:00 and the date as 25.06.2020.

## Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

### Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК-2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020

#### 1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
<b>Среднее по крупным городам в марте 2020 г.</b>	<b>4,6</b>	<b>7,2</b>	<b>5,2</b>	<b>8,1</b>	<b>4,9</b>	<b>8,7</b>	<b>5,9</b>	<b>10,0</b>	<b>10,3</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
<b>Среднее по средним городам в марте 2020 г.</b>	<b>5,1</b>	<b>8,1</b>	<b>5,7</b>	<b>9,4</b>	<b>5,9</b>	<b>10,0</b>	<b>6,8</b>	<b>10,9</b>	<b>11,3</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская	4,6	8,11	4,7	10,12	6,8	8,12	6,0	11,14	10,12



Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

**Значения скидки на торг в г. Москва по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов**

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	6,7%	12,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,8%	13,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	6,0%	11,8%
4. Стрит-ритейл	10,0%	6,8%	13,2%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	6,9%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	8,2%	15,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы	8,2%	5,5%	11,0%

## Прибыль предпринимателя

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРК-2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2019 г.
	Центр	Торговое помещение	1, «С»	28	31
	Середина и окраина	Произв. помещения	4, «С»	16	19
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	22	25
10.	<b>Курск</b>				
	Середина	Произв. помещения	4, «С»	13	15
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	15	18
11.	<b>Москва</b>				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	53	59
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	42	48
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	38	42
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	74	72
	Центр	Магазины	1,4 «С»	41	44
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	64	69
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	42	49
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	35	33
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	31	29
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	57	55
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	56	55
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	39	43
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	36	34
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	32	31
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	52	54
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	61	60
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	41	43
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	11	13
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	58	53
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	52	51
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	46	49
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	26	30
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	32-41	35-44
12.	<b>Московская область</b>				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	42	40



СРД-25, ноябрь 2019 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2019 г.
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	36	33
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	29	31
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	26	29
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	30	35
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	27	30
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	19-25	22-29
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	12	16
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	13
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	11
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	9
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	7
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	63	61
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	48	47
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	39	42
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	30	36
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	22	27
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	14	17
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	15	14
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	11	13
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	/-19	/-17
13.	<b>Мурманск</b>				
	Центр города	Офисные помещения	1, 4, «С»	24	29
	Центр города	Торговые помещения	1, 4, «С»	32	34
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	16	15
	Окраина	Производственные помещения	1, 4, «С»	12	14
	Средина	Типовое жилье	4, «С»	21	22
14.	<b>Новокузнецк</b>				
	Ближе к окраине	Складские помещения	4, «С»	6	8
15.	<b>Новосибирск</b>				
	Центр	Магазины	3, 6, «С»	38	39
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	24	27
	Середина	Магазины	3, 6, «С»	20	26
	Середина	Офисные помещения	4, «В»	18	17
	Промзона	Произв. здания	4, «С»	12	14

## Себестоимость строительства для офисной недвижимости

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г.  
(<https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf>)

### Отдел 1. ПОКАЗАТЕЛИ НОРМАТИВА ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Код показателя	Наименование показателя, единица измерения	Норматив цены строительства на 01.01.2017, тыс. руб.
----------------	--	--

### РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ, ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ, ЗДАНИЯ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Таблица 02-01-001 Административные здания

Измеритель: 1 м<sup>2</sup> общей площади

02-01-001-01	Административные здания на 500 м <sup>2</sup>	48,19
02-01-001-02	Административные здания на 1000 м <sup>2</sup>	45,93
02-01-001-03	Административные здания на 1 500 м <sup>2</sup>	41,56
02-01-001-04	Административные здания на 2 500 м <sup>2</sup>	41,07
02-01-001-05	Административные здания на 5 000 м <sup>2</sup>	37,23
02-01-001-06	Административные здания на 5 700 м <sup>2</sup>	36,10
02-01-001-07	Административные здания на 10 000 м <sup>2</sup>	31,49

### РАЗДЕЛ 2. ЗДАНИЯ ПРАВОСУДИЯ

Таблица 02-02-001 Здания суда

Измеритель: 1 м<sup>2</sup> общей площади

02-02-001-01	Здания суда на 1 000 м <sup>2</sup>	39,91
02-02-001-02	Здания суда на 4 000 м <sup>2</sup>	38,44

Таблица 02-02-002 Здания полиции

Измеритель: 1 м<sup>2</sup> общей площади

02-02-002-01	Здания полиции на 200 м <sup>2</sup>	60,26
02-02-002-02	Здания полиции на 2 300 м <sup>2</sup>	30,26
02-02-002-03	Здания полиции на 5 500 м <sup>2</sup>	27,38
02-02-002-04	Здания полиции на 8 600 м <sup>2</sup>	24,33

Приложение к приказу Министерства  
строительства и жилищно-коммунального  
хозяйства Российской Федерации  
от «20» октября 2017 г. № 1444/пр

«Приложение к приказу Министерства  
строительства и жилищно-коммунального  
хозяйства Российской Федерации  
от «13» июня 2017 г. № 868/пр  
(в редакции приказа Министра России  
от «20» октября 2017 г. № 1444/пр)

## УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-02-2017

СБОРНИК № 02. Административные здания

### ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

#### 1. Общие указания

1. Укрупненные нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, предназначены для определения потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства, и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, административных зданий, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. Показатели НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2017 для базового района (Московская область).

3. Показатели НЦС представляют собой объем денежных средств, необходимый и достаточный для возведения административных зданий, рассчитанный на установленную единицу измерения (1 м<sup>2</sup> общей площади, 1 машино-место, 1 место).

Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный), антресолей, галерей, балконов зрительных и других залов; веранд; наружных застекленных входов и галерей.

19. Показателями НЦС не учтены затраты, связанные со строительством и оборудованием: подземных автостоянок, подземных стрелковых тиров.

20. Показатели таблицы 02-01-001 «Административные здания» предназначены для определения стоимости объектов капитального строительства в городах с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Показатели таблицы 02-02-001 «Здания суда» предназначены для определения стоимости строительства зданий районных и равных им судов общей юрисдикции.

Показатели Таблицы 02-02-002 «Здания полиции» предназначены для определения стоимости строительства:

- зданий отделений полиции в районах – НЦС 02-02-002-01 «Здания полиции на 200 м<sup>2</sup>»  
- зданий отделов внутренних дел в городах без районного деления (районах, районах в городах) - НЦС 02-02-002-02+04 «Здания полиции на 2 300 м<sup>2</sup> - 8 600 м<sup>2</sup>».

Показатель Таблицы 02-03-001 «Пожарное депо» предназначен для определения стоимости строительства объектов пожарной охраны V типа.

21. Показателем НЦС 02-01-001-06 предусмотрены работы по наружной отделке здания: вентилируемый фасад с облицовкой плитами из керамогранита по металлическому каркасу и устройством теплоизоляционного слоя (без учета стоимости керамогранита, металлического каркаса и теплоизоляционного материала), с установкой и разборкой наружных инвентарных лесов. В случае изменения типа отделки фасада, предусмотренной показателями НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м<sup>2</sup> общей площади здания 1,3 тыс. руб.

22. Показателем НЦС 02-02-001-02 предусмотрена наружная отделка здания: штукатурный слой по утеплителю толщиной 100 мм и облицовкой цоколя керамической плиткой. В случае изменения типа отделки фасадов, предусмотренной показателем НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м<sup>2</sup> общей площади здания 1,9 тыс. руб.

23. Показателем НЦС 02-02-002-02 предусмотрена наружная облицовка поверхности стен металлоксайдингом в вертикальном исполнении с пароизоляционным слоем по металлическому каркасу. В случае изменения типа отделки фасада, предусмотренной показателями НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м<sup>2</sup> общей площади здания 1,5 тыс. руб.

24. В городах с численностью населения более 500 тысяч человек допускается применять следующие коэффициенты:

- коэффициент, учитывающий применение противопожарных дверей и дверных блоков усиленной конструкции, обусловленное необходимостью выполнения требований нормативных документов в области пожарной безопасности и антитеррористической защиты зданий: 1,02 – для показателя 02-02-001-02; 1,04 – для показателя 02-02-002-02;

- коэффициент, учитывающий увеличение количества и мощности электропотребляющего оборудования, наличие дополнительных систем автоматизации объектов, относительно учтенных показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,07 – для показателя 02-02-002-02; 1,11 – для показателя 02-02-001-02;

- коэффициент, учитывающий сложную конфигурацию системы вентиляции, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,01 – для показателя 02-02-001-02; 1,04 – для показателя 02-02-002-02; 1,01 – для показателя 02-04-001-01;

- коэффициент, учитывающий сложную систему кондиционирования в связи с нетиповой конфигурацией зданий, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,02 – для показателя 02-02-001-02;

- коэффициент, учитывающий увеличение площади остекления и применение витражей и оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,04 – для показателя 02-02-001-02; 1,03 – для показателя 02-04-001-01.

25. При строительстве объектов в условиях стесненной городской застройки к показателям НЦС применяется коэффициент 1,06.

26. Показатели приведены без учета налога на добавленную стоимость.

## Региональный коэффициент

Сборник КО\_ИНВЕСТ №112, стр. 175-176, Таблица 8.1

### ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

#### 8. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТ

(отношение средней цены в регионе к средней цене по Московской области)

175

##### 8.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ РЕСУРСОВ на 01.04.2019 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	Группа материалов основной номенклатуры					Оплата труда работников
	Железобетонные и бетонные изделия	Бетоны, растворы	Кирпич	Стальные конструкции	Лесоматериалы	
1	2	3	4	5	6	7
<b>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</b>	0,894	1,143	1,050	1,037	1,039	0,650
<b>Северный район</b>						
Республика Карелия *	1,077	0,896	1,181	1,009	0,995	0,717
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,920	1,445	1,404	1,059	1,175	0,911
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,121	1,762	1,711	1,291	1,432	1,110
Архангельская область (южнее Полярного круга)	0,985	1,119	1,984	1,030	1,079	0,810
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,199	1,361	2,415	1,254	1,313	0,986
Вологодская область	0,864	0,952	1,146	0,987	0,939	0,665
Мурманская область *	1,110	1,786	1,473	1,059	1,240	1,007
<b>Северо-Западный район</b>						
г. Санкт-Петербург	0,884	0,879	0,964	1,015	0,886	0,954
Ленинградская область	0,785	0,913	0,961	1,007	1,327	0,867
Новгородская область	0,817	1,145	0,860	0,989	1,375	0,566
Псковская область	0,770	0,952	0,955	0,999	1,022	0,428
<b>Центральный район</b>						
Брянская область	0,777	0,913	0,874	0,981	0,889	0,500
Владимирская область	0,852	1,186	1,354	0,991	0,977	0,543
Ивановская область	0,840	0,893	1,309	0,993	0,747	0,542
Калужская область	0,787	1,114	0,961	0,995	0,912	0,619
Костромская область	0,723	0,993	0,942	0,976	0,733	0,424
г. Москва	0,779	0,958	1,005	1,018	0,965	1,089
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,797	0,900	0,795	0,991	0,925	0,484
Рязанская область	0,812	1,145	0,827	0,984	0,995	0,492

8

Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

## Себестоимость строительства для торговой недвижимости

<https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html>

Организация работ

Для организации и контроля всех видов работ имеется 3 основных отдела:

- Договорной. Все работы по заявкам, определением условий и заключением договоров входят в компетенцию этого подразделения. А также разработка смет, выявление причин дефектов производится с непосредственным присутствием работников отдела на местах.
- Производственный. Занимается планированием и проведением ремонтно-строительных работ согласно утвержденных графиков. В обязанности сотрудников этого отдела входит решение технических вопросов, подготовка проектной документации и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.
- Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. Оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м<sup>2</sup>; для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб., для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м<sup>2</sup>; более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

Перейти в раздел "Портфолио по строительству и ремонту зданий" →

+7 (495) 729-04-10 +7 (905) 756-09-10 г. Москва, Улица Орджоникидзе 11с1а info@spo1.ru

Общестроительные работы: Благоустройство  
Инженерные сети: Монтаж внутренних сетей, Ремонт внешних сетей  
Ремонт и отделка помещений: Ремонт помещений  
Строительство и ремонт зданий: Строительство быстровоз. зданий, Реконструкция и ремонт зданий  
Режим работы: с 8:00 до 21:00, Без выходных

[http://vashproect.ru/index/stoimost\\_stroitelstva/0-115](http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115)

1	Строительство склада, ангара класса С, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	22 - 25
2	Строительство склада класса В, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	26 - 28
3	Строительство склада класса А (А+), с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	28 - 32

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (SHELL & CORE)

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	22 - 25
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	24 - 27
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	27 - 33
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	25 - 33

**Shell & Core**  
Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

СТОИМОСТЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**Стоимость строительства за м<sup>2</sup>**  
указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.  
Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:  
**8 (495) 229-39-67**  
Либо написав нам на почту:  
**info@arcade-m.ru**  
Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.  
В состав работ входят:

- работы нулевого цикла;
- устройство фундаментов;
- возведение несущего каркаса здания;
- монтаж ограждающих конструкций;
- устройство кровли;
- электромонтажные работы;
- монтаж водоснабжения, водопроводение;



<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyye-tsentryi>

## СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Компания ООО "ТехСтрой-Сити", опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров.

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м 2
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000 - 27 000
<b>Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом</b>	<b>27 000 - 33 000</b>
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000

## В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ

- Фундамент;
- Изготовление металлоконструкций;
- Монтаж металлоконструкций;

- Стоимость материалов;
- Монтаж сэндвич-панелей;
- Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.

Напишите нам, мы онлайн!

### Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: [http://psb-energy.ru/publ/stati\\_po\\_smetnomu\\_delu/stroitelnye\\_raboty/sostav\\_i\\_struktura\\_smetnoj\\_stoimosti\\_stroitelstva\\_i\\_stroitelno\\_montaznykh\\_rabot/3-1-0-17](http://psb-energy.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaznykh_rabot/3-1-0-17)

### СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев П.С.  
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимают 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, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

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 ( $C_{\text{обш}}$ ) складывается из затрат: на строительные работы ( $C_{\text{стр}}$ ); монтажные работы ( $C_{\text{монт}}$ ); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ( $C_{\text{обор}}$ ); прочие капитальные работы и затраты ( $C_{\text{пр}}$ ).

$$C_{\text{обш}} = C_{\text{стр}} + C_{\text{монт}} + C_{\text{обор}} + C_{\text{пр}} \quad (1)$$

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 ( $C_{\text{см}}$ ), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП).

$$C_{\text{см}} = \text{ПЗ} + \text{НР} + \text{СП} \quad (2)$$

**Прямые затраты** непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ( $C_{\text{мат}}$ ). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ( $C_{\text{мтр}}$ );
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ( $C_{\text{мшм}}$ ). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$\text{ПЗ} = C_{\text{мат}} + C_{\text{мтр}} + C_{\text{мшм}} \quad (3)$$

**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 «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

## Корректировка на местоположение (для расчета ЗУ)

www.cian.ru

Снять офис в Москве - 942 объявления

Снять Офис Цена: от до за м<sup>2</sup> в год Площадь: от до м<sup>2</sup> От оф. представителя

Москва Метро Район Город, адрес, метро, район или шоссе Ещё фильтры Показать объекты Сохранить

До метро 45 мин. пешком Курская

Средняя цена в результатах поиска: 24 116 руб за м<sup>2</sup> в год

Рекомендуем посмотреть:

Класс В+	331	Класс А	177	Класс В-	5
Класс В	218	Класс С	22	Класс А+	2

Офис от 903 м<sup>2</sup> до 1 493 м<sup>2</sup> от 2 979 900 руб/мес КЛАСС А  
Включая НДС 821150 руб. от 39 600 руб за м<sup>2</sup> в год

М Курская · 5 минут пешком  
БЦ «Ситидел»  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, м. Курская, улица Земляной Вал, 9

Лот: 2006tp. Центральный район Москвы, здание расположено на первой линии Садового кольца. Просторные офисы с эффективной открытой планировкой. Прекрасное естественное освещение. Развитая инфраструктура бизнес-центра и района. Среди арендаторов бизнес центра Один...

903 м<sup>2</sup> 1059 м<sup>2</sup> 1262 м<sup>2</sup> Ещё 1 площадь  
2 979 900 руб/мес 3 494 700 руб/мес 4 164 600 руб/мес

Показать телефон  
Написать сообщение  
отдел Offices  
Knight Frank -  
Коммерческая  
недвижимость

Снять офис в Москве - 559 объявлений

Снять Офис Цена: от до за м<sup>2</sup> в год Площадь: от до м<sup>2</sup> От оф. представителя

Москва Метро Район Город, адрес, метро, район или шоссе Ещё фильтры Показать объекты Сохранить

До метро 45 мин. пешком Новокузнецкая

Снять офис в Москве рядом с метро Новокузнецкая

Найдено 559 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска: 27 001 руб за м<sup>2</sup> в год

Рекомендуем посмотреть:

Класс В	208	Класс А	67	Класс С	16
Класс В+	123	Класс А+	24	Класс В-	1

Офис 310 м<sup>2</sup> за 479 984 руб./мес. КЛАСС В  
УСН · 18 580 руб. за м<sup>2</sup> в год

М Новокузнецкая · 15 минут пешком  
БЦ «на Москворецкой набережной, 7с1»  
Москва, ЦАО, р-н Таганский, м. Новокузнецкая, Москворецкая набережная, 7с1

Собственник предлагает в аренду офис 310 кв.м. 2 этаж особняка. Вход с внутренней территории. Холл, 10 кабинетов, зона руководства, кухня, 2 с/у. Рабочее состояние. УСНО. Есть гостевая парковка и постоянные места. Прямая аренда. От м. Китай - город - 10 минут пеш...

Онлайн-показ  
Показать телефон  
Написать сообщение  
ID 279413

Яндекс Индикаторы денежн... Москва — Яндекс.Ка... Сроки ликвидности... Справочная информ... Снять офис в Моск... 4К отзывов

www.cian.ru Снять офис в Москве - 738 объявлений

Снять Офис Цена: от до P за м² в год Площадь: от до м² От оф. представителя

Москва Метро Район Город, адрес, метро, район или шоссе Ещё фильтры Показать объекты Сохранить

До метро 45 мин. пешком Сухареvская

Средняя цена в результатах поиска: 25 481 P за м² в год

Рекомендуем посмотреть

Класс B	310	Класс A	136	Класс B+	3
Класс B+	154	Класс C	15		

Офис 1 895 м² за 5 527 084 руб./мес. КЛАСС B+  
Включая НДС 921128 руб. - 35 000 руб. за м² в год

▲ Сухареvская - 10 минут пешком  
БЦ «на Цветном бульваре, 22с1»  
Москва, ЦАО, р-н Тверской, м. Сухареvская, Цветной бульвар, 1

Лот: 4988тр. Офисный особняк с хорошей отделкой. Помещения располагаются в особняке с цокольным этажом. Есть незначительные перепланировки (укрупнение) помещений на первом и третьем этажах. Помещения на минус 1 этаже бывшее банковское хранилище (сейф, кассовый У...

Показать телефон  
Написать сообщение

отдел Offices  
Knight Frank -  
Коммерческая  
недвижимость

Отзыв о сайте

17:17 24.11.2020

Яндекс Индикаторы денежн... Москва — Яндекс.Ка... Сроки ликвидности... Справочная информ... Снять офис в Моск... 4К отзывов

www.cian.ru Снять офис в Москве - 624 объявления

Снять Офис Цена: от до P за м² в год Площадь: от до м² От оф. представителя

Москва Метро Район Город, адрес, метро, район или шоссе Ещё фильтры Показать объекты Сохранить

До метро 45 мин. пешком Кропоткинская

### Снять офис в Москве рядом с метро Кропоткинская

Найдено 624 объявления ↑ По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска: 29 571 P за м² в год

Рекомендуем посмотреть

Класс B	272	Класс A	76	Класс C	8
Класс B+	94	Класс A+	10	Класс B-	1

Офис от 39,4 м² до 421,9 м² от 137 900 P/мес  
УСН - от 30 769 P за м² в год

▲ Кропоткинская - 4 минуты пешком  
БЦ «в Старокопюшенном переулке, 10/10с1»  
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, м. Кропоткинская, Старокопюшенный переулок, 10/10С1

Продажа офисных помещений площадью от 40 до 422 кв.м с отдельными входами со стороны главной улицы в историческом особняке в непосредственной близости от Старого Арбата и станции метро

Показать телефон  
Написать сообщение

ID 442552

Отзыв о сайте

17:18 24.11.2020

## Корректировка на удаленность объекта от метро

*Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.*

Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

*Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»  
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области  
Выпуск №3*

*Автор - Барамзин Н.К.  
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.  
Дата выпуска - 2020 г.  
Период применения корректировки - 2020 г.  
Регион применимости: г. Москва  
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков  
Возможность модификации - допускается*

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:

- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
- другие формы выделения значимости городских локаций.

2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зон.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{\text{мест}} = K_{\text{терр}} \times K_{\text{удаление}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$  – корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{\text{удаление}}$  – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

**Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).**

Для определения  $K_{терр}$  для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{оо} \div I_{оа}, \text{ где}$$

$K_{терр}$  – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{оо}$  – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{оа}$  – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

**Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).**

Корректировка  $K_{метро}$  на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

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

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

$T_{дм}$  – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.\*

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

## Корректировка на площадь

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

### Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 43

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) г. Москва						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,21	1,42	1,66	1,81
	0,1-0,5	0,83	1,00	1,17	1,39	1,49
	0,5-1,0	0,70	0,85	1,00	1,19	1,27
	1,0-0,3	0,59	0,72	0,84	1,00	1,07
	>3	0,55	0,67	0,79	0,93	1,00

Таблица 44

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах-миллионниках						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,09	1,16	1,25	1,29
	0,1-0,5	0,92	1,00	1,07	1,15	1,19
	0,5-1,0	0,86	0,93	1,00	1,08	1,11
	1,0-0,3	0,80	0,87	0,93	1,00	1,03
	>3	0,77	0,84	0,90	0,97	1,00

Таблица 45

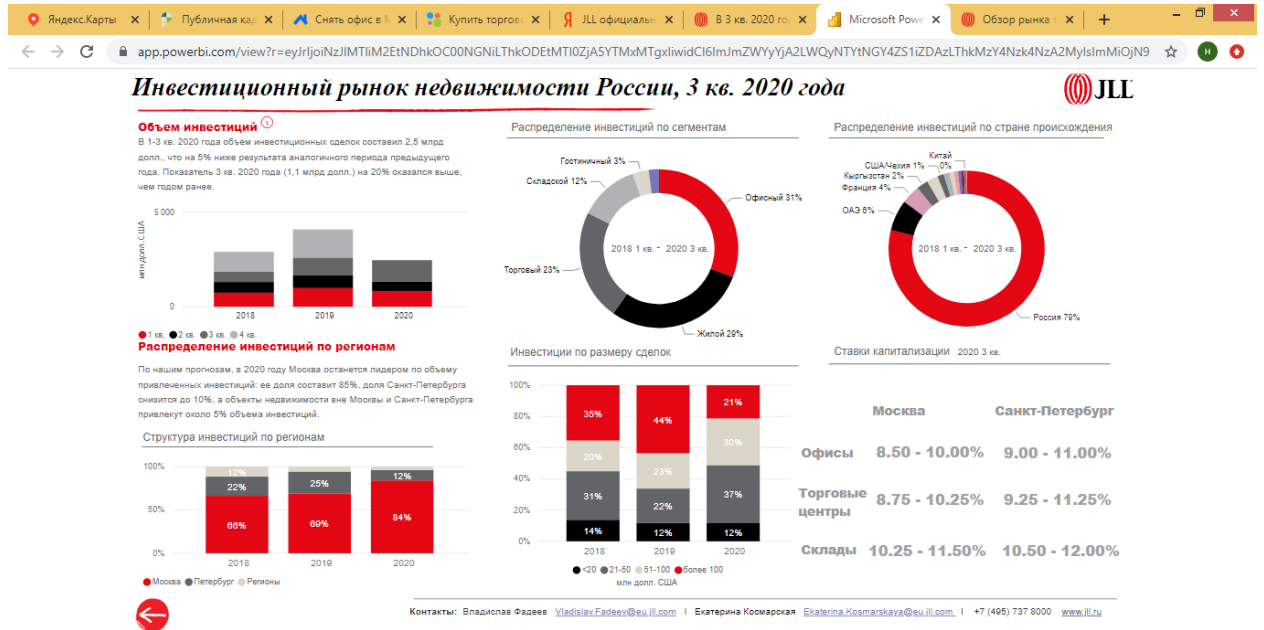
Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах с численностью населения 500-1000 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,13	1,26	1,41	1,47
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,11	1,24	1,30
	0,5-1,0	0,79	0,90	1,00	1,12	1,17
	1,0-0,3	0,71	0,81	0,89	1,00	1,05
	>3	0,68	0,77	0,85	0,95	1,00

Таблица 46

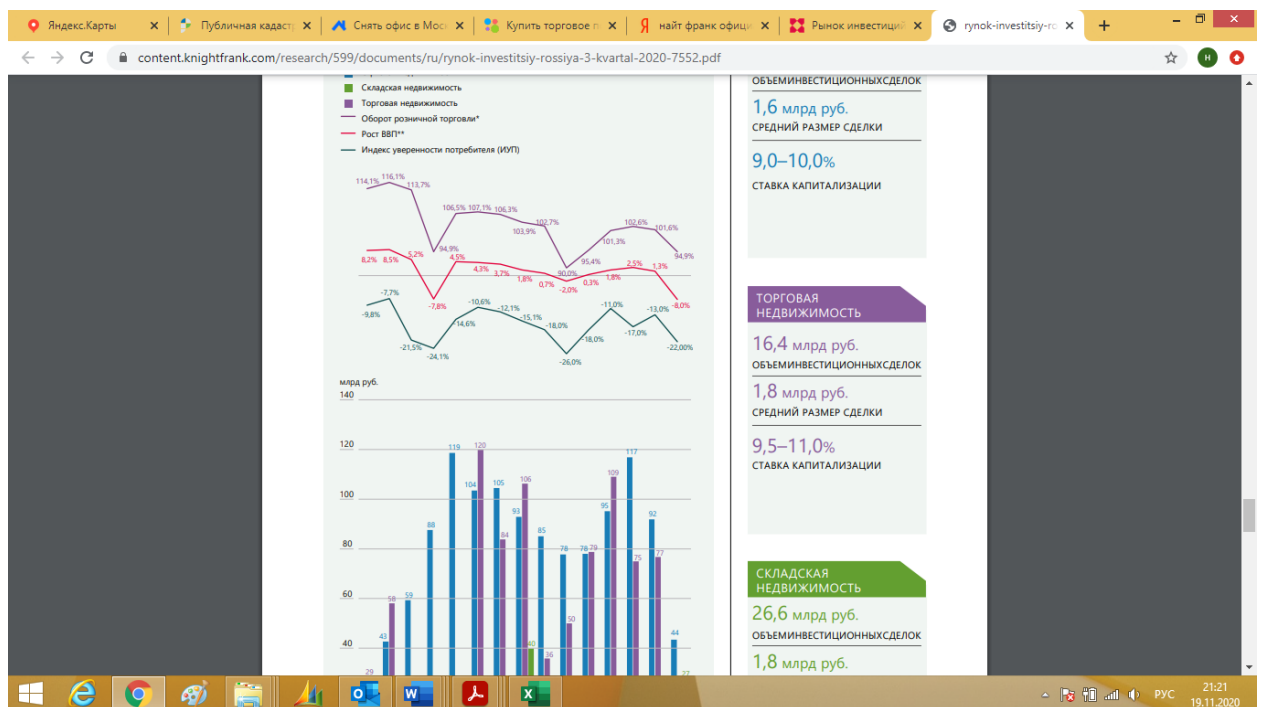
Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,35	1,73	2,27	2,53
	0,1-0,5	0,74	1,00	1,28	1,68	1,87
	0,5-1,0	0,58	0,78	1,00	1,31	1,46
	1,0-0,3	0,44	0,60	0,77	1,00	1,12
	>3	0,40	0,53	0,68	0,90	1,00

### Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://www.jll.ru/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-3rd-quarter-of-2020>



<https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/ryнок-investitsiy-rossiya-3-kvartal-2020-7552.pdf>



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

Октябрь 2020 г. | Москва  
Аналитический отчет по рынку инвестиций | Colliers International

	I–III кв. 2018	I–III кв. 2019	I–III кв. 2020
<b>Общий объем инвестиций (I–III кв.), \$ млн</b>	1 393	1 023	1 399
<b>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</b>			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11–12

## ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

### Базовые тарифы по страхованию имущества

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Базовые страховые тарифы <sup>1</sup> по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.	
Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 <sup>2</sup>
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05-0,3
Офисные здания	0,03-0,2
Торговые здания	0,04-0,25

<sup>1</sup> Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждение водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.  
<sup>2</sup> Включая отделку.

RWAY по данным компаний

№ 238 · ЯНВАРЬ · 2015 103 БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY



**ПРИЛОЖЕНИЕ 5**

**АКТ ОСМОТРА**

**Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ"

**Исполнитель:**

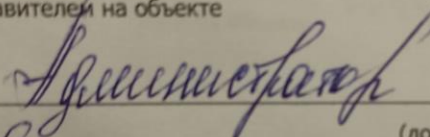
АО "НЭО Центр"

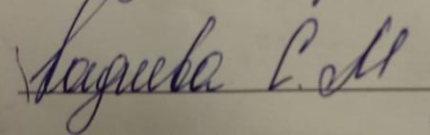
## АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"20" ноября 2020 г.

В соответствии с Заданием на оценку №16 к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20 февраля 2014 г. об оценке имущества, составляющего Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ", между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ" и АО "НЭО Центр"

Я, Кристина Елена Афонасьевна, представитель АО "НЭО Центр", совместно с представленным ниже представителем на объекте

  
\_\_\_\_\_ (должность)

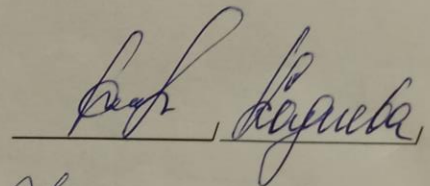
  
\_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)

произвела осмотр недвижимого имущества:

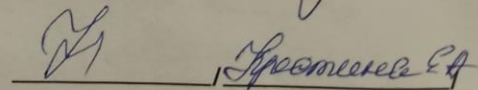
- часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33;
- помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI – комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248.

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр"



Представитель на объекте



Дата проведения осмотра: 20 ноября 2020 г.

**Объект оценки:**

– право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33;

– помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI – комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248.

Окружающая застройка: тц/воузал, садовое кольцо

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): \_\_\_\_\_

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): \_\_\_\_\_

**Наличие коммуникаций в здании:**

Наименование	Показатель
Отопление	гор
Электроснабжение	гор
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	гор
Канализация	гор
Лифт	нет
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Внешнее благоустройство: отсутствие

Наличие парковки (организованная/стихийная) подземная

Дополнительные примечания: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6

# ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### **Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ"

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



**Фото 1. Фасад здания, подъездные пути**



**Фото 2. Фасад здания, подъездные пути**



**Фото 3. Подъездные пути.**



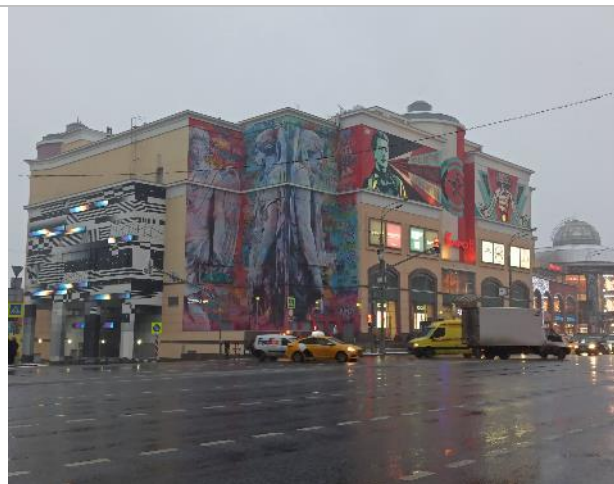
**Фото 4. Фасад здания, подъездные пути**



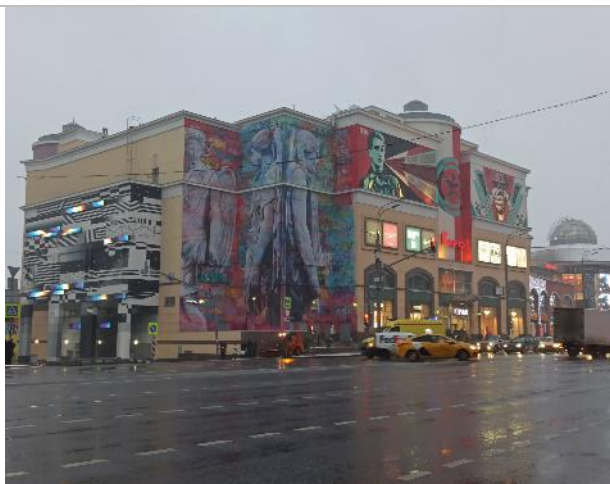
**Фото 5. Фасад здания, подъездные пути**



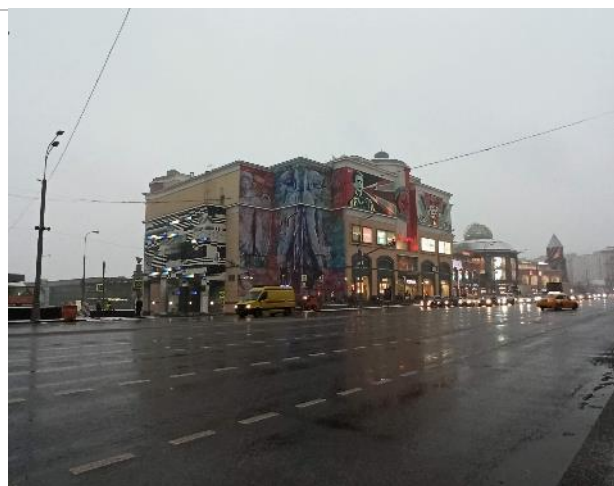
**Фото 6. Фасад здания, подъездные пути**



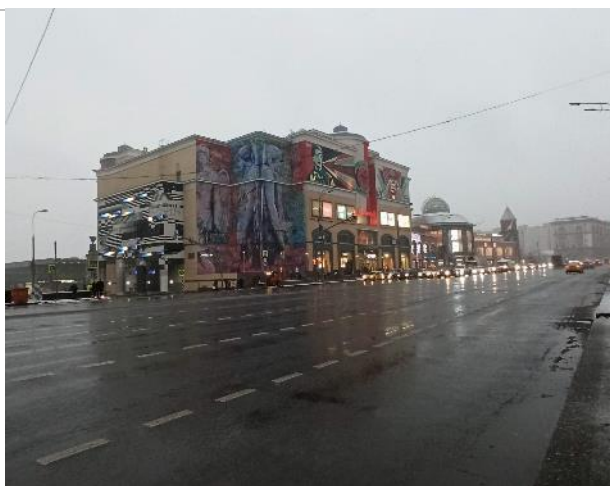
**Фото 7. Фасад здания, подъездные пути**



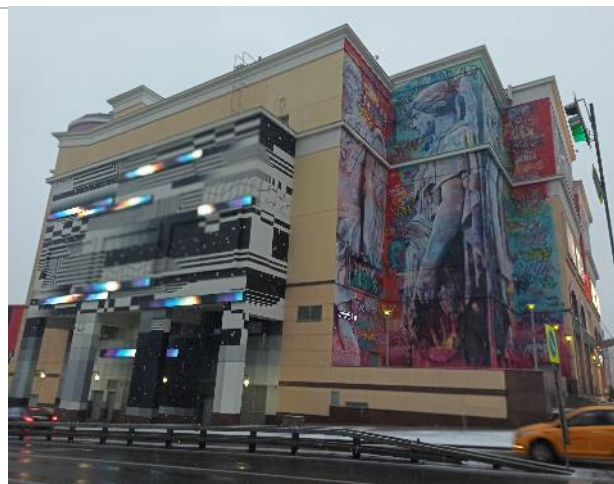
**Фото 8. Фасад здания, подъездные пути**



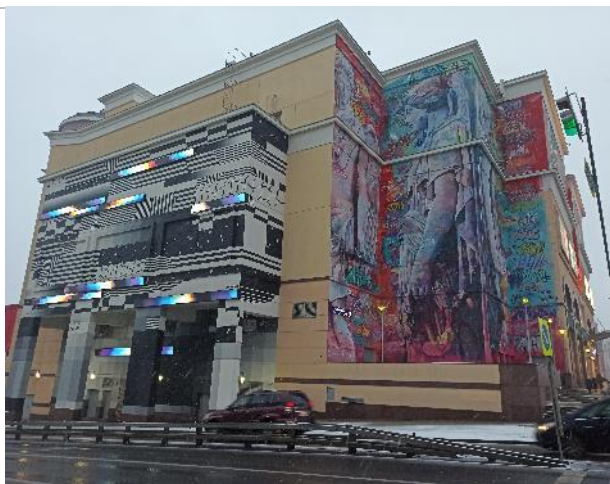
**Фото 9. Фасад здания, подъездные пути**



**Фото 10. Фасад здания, подъездные пути**



**Фото 11. Фасад здания, подъездные пути**



**Фото 12. Фасад здания, подъездные пути**



Фото 13. Подъездные пути.



Фото 14. Номер дома.



Фото 15. Номер дома.



Фото 16. Входная группа



Фото 17. Входная группа, фасад здания



Фото 18. Входная группа, фасад здания



Фото 19. Фасад здания



Фото 20. Входная группа



Фото 21. Входная группа, фасад здания



Фото 22. Входная группа



Фото 23. Входная группа

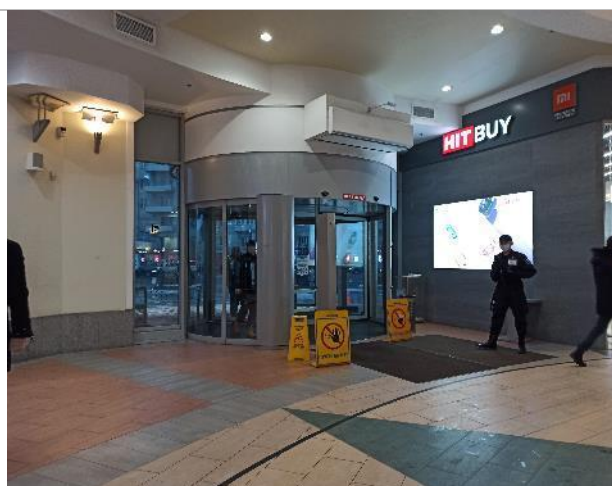


Фото 24. Входная группа





**Фото 25. Входная группа**



**Фото 26. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 27. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 28. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 29. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 30. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 31. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 32. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 33. Внутреннее состояние помещения**



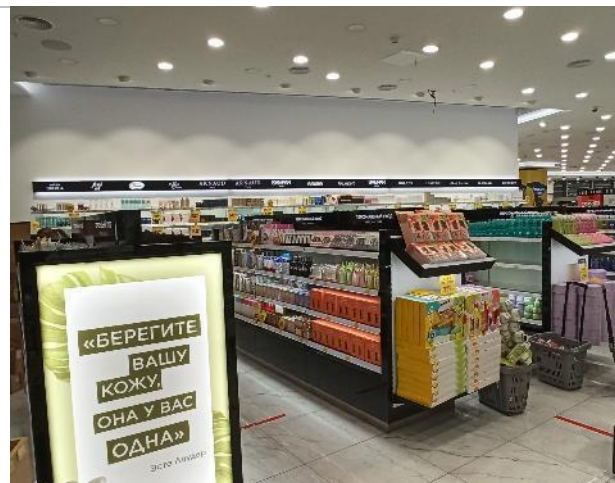
**Фото 34. Внутреннее состояние помещения**



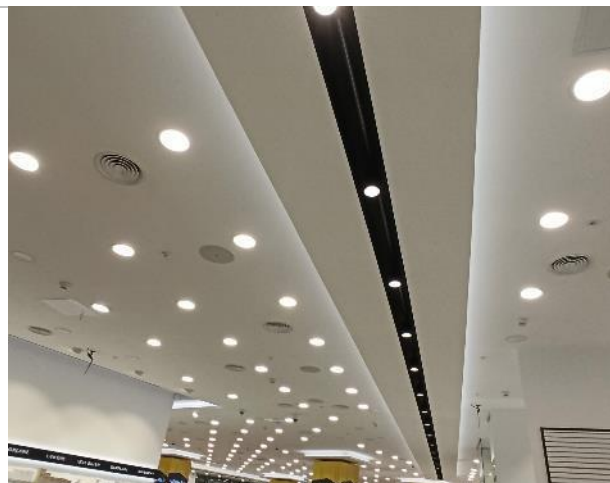
**Фото 35. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 36. Внутреннее состояние помещения**



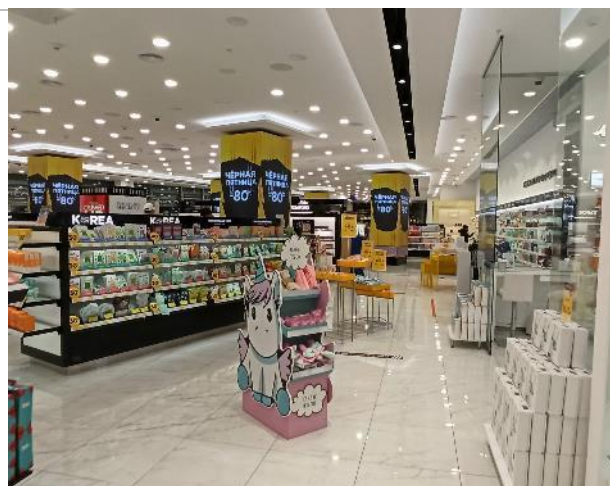
**Фото 37. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 38. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 39. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 40. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 41. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 42. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 43. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 44. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 45. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 46. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 47. Внутреннее состояние помещения, входная группа**



**Фото 48. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 49. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 50. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 51. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 52. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 53. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 54. Внутреннее состояние помещения**

*Источник: данные визуального осмотра*