

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0475/18/3-2 ОТ 27.03.2019 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 4 002,3 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ПРОСП. СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ, Д. 28Г, В ЦЕЛЯХ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ №1"

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
3.1. Местоположение объекта оценки 15
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 19
3.3. Классификация недвижимого имущества 27
3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 27
3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки 29
3.6. Результаты анализа ликвидности имущества 30
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 31
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 33
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 33
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам 2018 г. 34
5.3. Анализ рынка фитнес-услуг г. Москвы по итогам 2018 г. 37
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48
6.1. Основные положения и терминология 48
6.2. Классификация основных средств 50
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 52
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 53
6.5. Этапы проведения оценки 55
6.6. Характеристика подходов к оценке 56
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 62
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 63
7.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода 63
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 81
8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода 81
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 81
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 90
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 90
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 91
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 94

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 95
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 096,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10745. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948841 от 20.06.2013 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 712,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10749. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948842 от 20.06.2013 г. 3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 066,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10748. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948843 от 20.06.2013 г. 4. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 064,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10746. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948840 от 20.06.2013 г. 5. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 17,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10747. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948839 от 20.06.2013 г. 6. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 32,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10750. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948837 от 20.06.2013 г. 7. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 13,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10751. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948838 от 20.06.2013 г.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №2 от 14.03.2019 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0475/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	27.03.2019 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-СО-0477/18/3-2
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на 27.03.2019 г.[1]	325 000 000 (Триста двадцать пять миллионов) руб. 00 коп.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%)	Не применялся
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%)	342 649 000 (Триста сорок два миллиона шестьсот сорок девять тысяч) руб.

[1] Пообъектная разбивка балансовой стоимости представлена в табл. 3.1.

Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%)	325 761 000 (Триста двадцать пять миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%)[2]	**334 206 000 (Триста тридцать четыре миллиона двести шесть тысяч) руб.**

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 096,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10745. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948841 от 20.06.2013 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 712,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10749. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948842 от 20.06.2013 г. 3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 066,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10748. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948843 от 20.06.2013 г. 4. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 064,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10746. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948840 от 20.06.2013 г. 5. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 17,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10747. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948839 от 20.06.2013 г. 6. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 32,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10750. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948837 от 20.06.2013 г. 7. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 13,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10751. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948838 от 20.06.2013 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"
Ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Доверительное управление, аренда

[2] Пообъектная разбивка справедливой стоимости представлена в табл. 1.1.

Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1"
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Дата оценки	27.03.2019 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Управляющей компании и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.

    В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Срок проведения оценки	10 (десять) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку, при условии поступления на расчетный счет Исполнителя денежных средств, указанных в п. 1.4.1 настоящего Задания на оценку

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	127055, г. Москва, Новинский бульвар, д. 31
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00015/18 от 11.07.2018 г. Срок действия полиса: с 22.07.2018 г. по 21.07.2019 г. Страховая сумма по страховым случаям — 5 000 000 (пять миллионов) руб.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" профессиональной ответственности (оценочная деятельность) АО "НЭО Центр" №08305/776/00025/18 от 06.12.2018 г. Срок действия полиса: с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 000 000 (Один миллиард) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, 123242, г. Москва, бул. Новинский, д. 31, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00009/18. Срок действия: с 05.06.2018 г. по 04.06.2019 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Сведения о трудовом договоре между	Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр"

Исполнителем и Оценщиком	№2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой 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[3]. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 11 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Иные специалисты не привлекались
Заказчик	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1" (ОГРН 1057749282810, дата присвоения ОГРН: 29 ноября 2005 г. ИНН/КПП 7722563196/770901001)
Место нахождения Заказчика	Местонахождение: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7. Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №2 от 14.03.2019 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0475/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1" и АО "НЭО Центр"

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[4]	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

Оценщик,
Руководитель проектов,
практика "Оценка" **Т. А. Соломенникова**

Партнер,
практика "Оценка" **А. Ф. Матвеева**

[3] Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: http://srosovet.ru/partnership/members-list/person/1747/

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

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745	1 096,50	84 321 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746	1 064,50	97 453 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747	17,10	1 565 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748	1 066,10	89 792 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749	712,10	57 369 000
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750;	32,30	2 602 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751.	13,70	1 104 000
ИТОГО		**4 002,30**	**334 206 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

1. В расчетах использован курс иностранной валюты, установленный Банком России на дату проведения оценки 27.03.2019 г.: 64,1683 руб./долл. США.
2. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Осмотр объекта оценки не проводился в связи с тем, что оцениваемое имущество осматривалось Исполнителем в сентябре 2018 г. В рамках настоящей оценки Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на справедливую стоимость объекта оценки.
4. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
6. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
7. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещений осуществлялась без учета данного обременения.
8. По состоянию на дату оценки на оцениваемые помещения заключен договор аренды; реестр арендаторов с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной ставки приведен в табл. 3.7 Отчета. Поскольку наличие долгосрочного договора аренды накладывает обременение на объект в целом, а также влияет на его стоимость, определение справедливой стоимости в целях настоящего Отчета проводилось с учетом данного обременения.
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. 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.
13. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
14. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому имущество будет реализовываться как единый объект в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости г. Москвы. В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода Исполнитель принимал отдельно стоящие здания или встроенные помещения сопоставимые с объектом оценки по общей площади.
15. По состоянию на дату проведения оценки договор аренды земельного участка Заказчиком не предоставлен. Данные о правообладателе, площади, виде разрешенного использования, кадастровом номере на земельный участок отсутствуют. В рамках данного Отчета Исполнитель исходил из допущения, что площадь земельного участка будет равна площади застройки здания, которое образуют оцениваемые помещения.
16. Кадастровая стоимость земельного участка определялась путем умножения площади земельного участка и средней кадастровой стоимости квартала, в котором расположено здание, которое образуют оцениваемые помещения.
17. На основании ФСО № 7, п. 6 "совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда)". В Москве в основном земельные участки под зданиями оформлены на правах долгосрочной аренды. Исходя из условий делового оборота, Исполнитель исходит из допущения, что права на земельный участок, приходящийся на оцениваемые объекты, оформлен в долгосрочную аренду.
18. Справедливая стоимость оцениваемых помещений определялась с учетом стоимости права аренды земельного участка, относящегося к ним.
19. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку №2 от 14.03.2019 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0475/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 096,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10745. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948841 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 712,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10749. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948842 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 066,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10748. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948843 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 064,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10746. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948840 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 17,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10747. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948839 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 32,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10750. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948837 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 13,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10751. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948838 от 20.06.2013 г.

Общие сведения об оцениваемых помещениях представлены в табл. 3.1, сведения о земельном участке, на котором расположено здание, которое образуют оцениваемые помещения – в табл. 3.2.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях

№ п/п	Объекты оценки	Тип объекта	Местоположение	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.	Состав передаваемых прав	Ограничения/ обременения прав	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2472 от 07.11.2017 г.	77:06:0004008:10745	44 566 990,31	89 039 000	Общая долевая собственность	№ 77-77-22/058/2013-939 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	1 096,50
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948840 от 20.06.2013 г	77:06:0004008:10746	43 266 357,67	86 441 000	Общая долевая собственность	№ 77-77-22/058/2013-951 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	1 064,50
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2471 от 07.11.2017 г.	77:06:0004008:10747	1 152 349,85	1 389 000	Общая долевая собственность	№ 77-77-22/058/2013-946 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	17,10
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2435 от 07.11.2017 г.	77:06:0004008:10748	43 331 389,30	86 571 000	Общая долевая собственность	№ 77-77-22/058/2013-954 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	1 066,10
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2571 от 07.11.2017 г.	77:06:0004008:10749	28 943 140,72	57 825 000	Общая долевая собственность	№ 77-77-22/058/2013-956 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	712,10
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750;	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2505 от 07.11.2017 г.	77:06:0004008:10750	2 176 660,82	2 623 000	Общая долевая собственность	№ 77-77-22/058/2013-955 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	32,30

№ п/п	Объекты оценки	Тип объекта	Местоположение	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.	Состав передаваемых прав	Ограничения/ обременения прав	Площадь, кв. м
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751.	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2438 от 07.11.2017 г.	77:06:0004008:10751	923 227,66	1 112 000	Общая долевая собственность	№ 77-77-22/058/2013-957 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	13,70
	ИТОГО					**164 360 116,33**	**325 000 000**			**4 002,30**

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения о земельном участке, на котором расположено нежилое здание

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г
Площадь земельного участка, кв. м	1 333,00[5]
Общее описание объекта	Земельный участок формы близкой к прямоугольной близкий к прямоугольной форме
Правообладатель объекта недвижимости	Информация отсутствует[6]
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды[7]
Правоустанавливающий документ	Отсутствует[8]
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Информация отсутствует[9]
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Номер кадастрового квартала	77:06:0004008
Кадастровая стоимость, руб.	30 607 346
Кадастровая стоимость, руб./сот[10]	2 296 125[11]
Величина арендной платы/земельного налога за пользование земельным участком, приходящимся на оцениваемые помещения, руб./год	459 110
Наличие объектов капитального строительства	Нежилое здание

Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Черемушки Юго-западного административного округа по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г.

Краткая характеристика Юго-западного административного округа (ЮЗАО)[12]

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

Округ занимает территорию 111,36 кв. км, образован за границами исторического города и простирается от площади Гагарина за пределы кольцевой автомобильной дороги (МКАД). Население — 1 437 242 чел. (2018 г.), что составляет 11,39% населения Москвы. Юго-Западный — четвертый по населению округ Москвы.

Основная линия метро в округе — Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово проходит Бутовская линия метро: станция "Битцевский парк", станция "Улица Старокачаловская", станция "Улица Скобелевская", станция "Бульвар Адмирала Ушакова", станция "Улица Горчакова" и станция "Бунинская аллея". Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской линии — это станции "Нахимовский проспект", "Севастопольская" и станция "Бульвар Дмитрия Донского". Пересадочная со станцией "Севастопольская" является станция "Каховская" одноименной линии. Станции "Воробьевы горы",

[5] См. п. 14 Раздела 2

[6] См. п. 14 Раздела 2

[7] См. п. 16 Раздела 2

[8] См. п. 14 Раздела 2

[9] См. п. 14 Раздела 2

[10] https://www.mos.ru/authority/documents/doc/35221220/

[11] См. п. 15 Раздела 2

[12] https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Западный_административный_округ; https://www.moscowmap.ru/okruga/yuzao.html

"Университет" и Тропарево Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов.

На территории ЮЗАО сосредоточены промышленные предприятия разных форм собственности, которые имеют не только общегородское, но и общегосударственное значение. Это, например, НПО автоматики и приборостроения, который изготовляет продукцию для государственных космических и оборонных проектов, кондитерско-булочный комбинат "Черемушки". Всего в округе функционирует более 18 тыс. предприятий малого и среднего бизнеса.

В ЮЗАО расположены различные культурные объекты, а именно: Большой Московский государственный цирк, Государственный Дарвиновский музей и др. Помимо этого, на территории округа находятся более 100 памятников культуры и декоративного искусства.

Краткая характеристика района Черемушки[13]

Черемушки — район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе, а также одноименное внутригородское муниципальное образование.

Различают административный район Черемушки и исторический район Черемушки. Исторический район Черемушки намного больше административного района Черемушки, имеет богатую историю и располагается на территории нескольких административных районов.

Граница района проходит по осям улиц Обручева, Профсоюзной, Гарибальди и Архитектора Власова, а затем по Нахимовскому и Севастопольскому проспектам до улицы Обручева.

Основные транспортные магистрали района:

- внешние — улицы Профсоюзная, Гарибальди, Архитектора Власова, Обручева, а также проспекты Нахимовский и Севастопольский;
- внутренние — улицы Наметкина, Цюрупы, Каховка, Перекопская, Новочеремушкинская, Херсонская и Научный проезд.

Муниципалитет граничит с районами Академический, Зюзино, Коньково, Котловка, Ломоносовский, Обручевский и Ясенево.

На территории и на границе района расположены станции метро "Профсоюзная", "Новые Черемушки" и "Калужская". Обширно развита сеть общественного наземного транспорта.

По данным на 2010 г., площадь района составляет 551,86 га. Население на 2018 г. — 109 547 чел.

В районе работает 10 общеобразовательных школ, 4 школы-интерната, 5 негосударственных гимназий, 3 учреждения дополнительного образования и Центр досуга. Также в районе имеются Педагогический колледж № 4, музыкальная и 2 спортивные школы.

На территории района Черемушки население обслуживают — 1 взрослая и 2 детские поликлиники, в одной из которых (первый филиал ДГП №69) можно оформить и получить полис обязательного медицинского страхования единого образца, 6 аптек, работает Центр планирования семьи и репродукции, 49 предприятий бытового обслуживания и другие учреждения социально-бытового и культурного назначения.

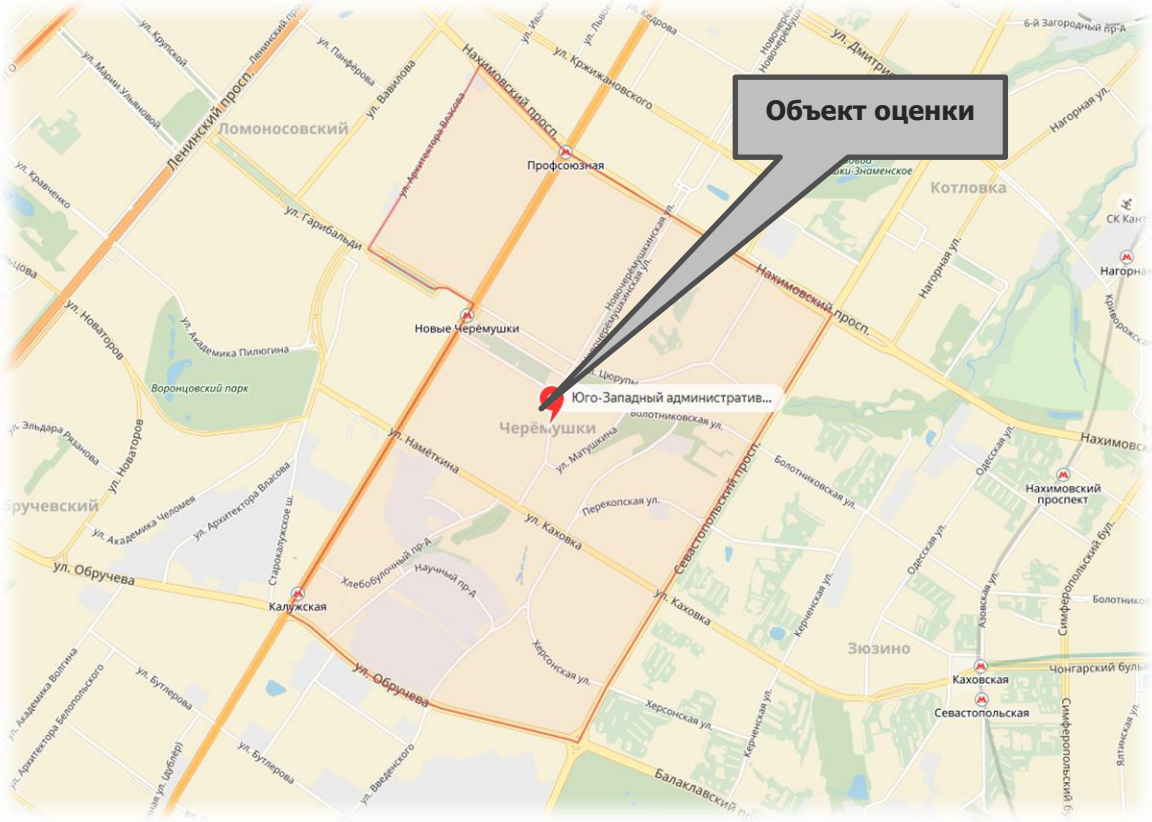
На большей части территории района находятся жилые массивы, построенные в первый период индустриального домостроения, тогда активно велось строительство блочных и панельных пятиэтажных домов.

В последние годы начата и активно ведется реконструкция и новое строительство кварталов.

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

[13] https://ru.wikipedia.org/wiki/Черёмушки_(район_Москвы); http://cheremush.mos.ru

Рисунок 3.1. Карта района Черемушки



Источник: https://maps.yandex.ru/

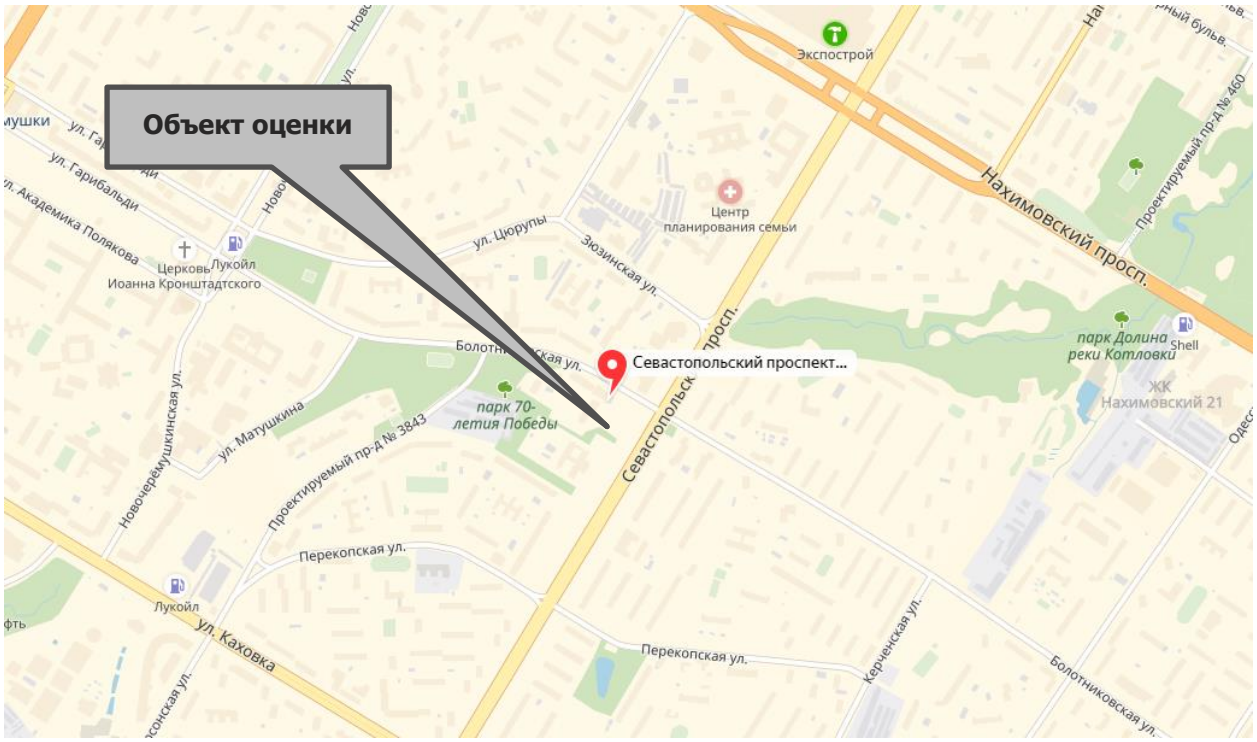
Характеристики местоположения объекта приведены в табл. 3.3. Местоположение объектов оценки на карте представлено на рис. 3.2, 3.3.

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г
	ЮЗАО, район Черемушки
	м. "Новые Черемушки"
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Участок расположен в зоне смешанной (общественно-жилой и деловой) застройки. Плотность застройки высокая
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные здания, деловые центры, жилая застройка, торговые площади
Форма участка, рельеф	Форма участка правильная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: поблизости расположена станция метрополитена "Новые Черемушки". Основной транспортной магистралью является просп. Севастопольский
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов — на уровне высоких показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры: для жителей в районе работают детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, центры образования, медицинские учреждения
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена организованная наземная автомобильная парковка

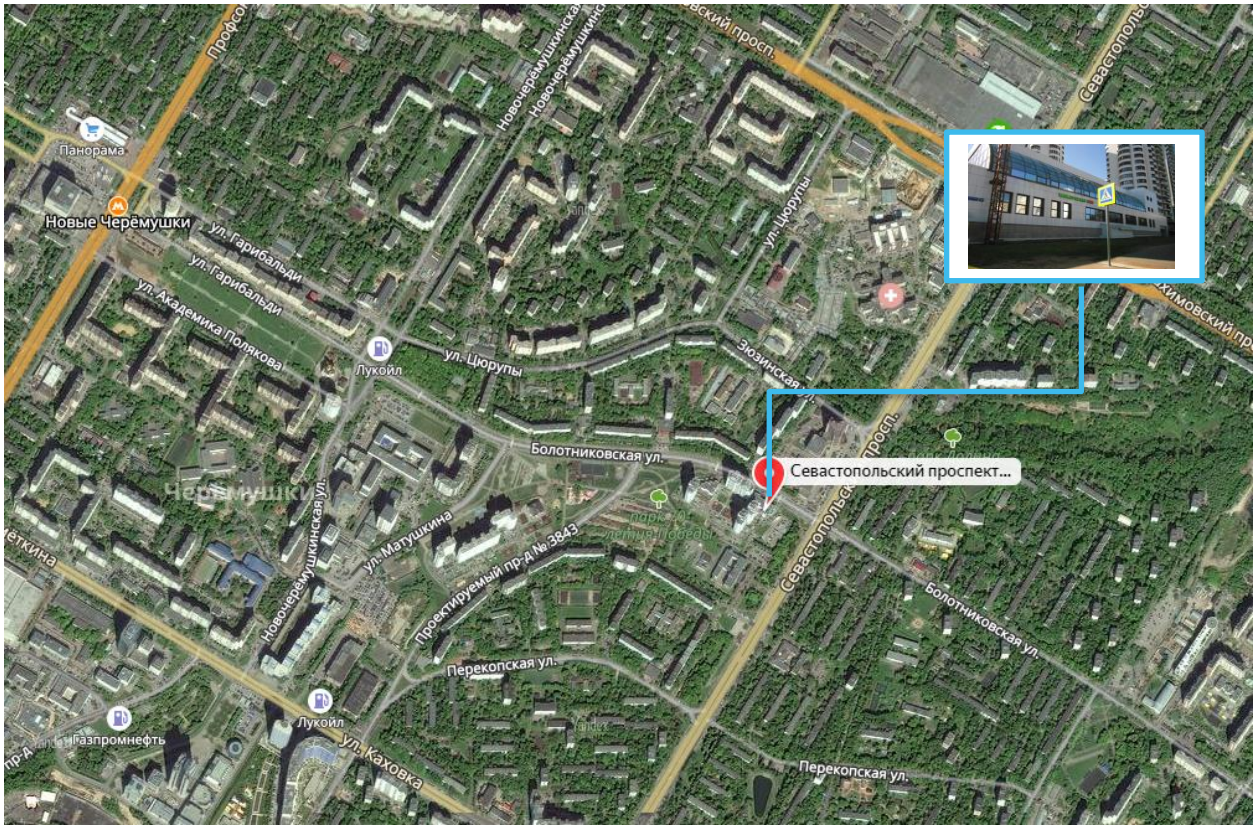
Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

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 Юго-западном административном округе г. Москвы, в районе Черемушки. Оцениваемые объекты расположены на 1 линии домов просп. Севастопольского,

с которого осуществляется подъезд. Местоположение объекта оценки характеризуется средним пешеходным и автомобильным трафиком.

К объекту оценки ведут удобные подъездные пути, обеспечивающие круглогодичный доступ. Инфраструктура района расположения объекта оценки развитая, на первых этажах административных зданий и жилых домов расположены магазины, аптеки, салоны красоты и т. д.

Выводы из анализа характеристик объектов оценки

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

Основные преимущества объектов оценки

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

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность оцениваемых объектов в течение ближайшего времени при их использовании в соответствии с их функциональным назначением.

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копии свидетельств о государственной регистрации права;[14]
- копии технических паспортов на оцениваемые помещения;
- копии выписок из ЕГРН[14];
- копию выписки из технического паспорта на здание от 30.10.2012 г.;
- копию справки о балансовой стоимости имущества;
- копию договора аренды помещений от 20.12.2012 г.;
- копии дополнительных соглашений №1 от 21.12.2012 г., №2 от 14.03.2013 г., №3 от 17.07.2013 г., № 4 от 14.12.2018 г. к договору аренды помещений от 20.12.2012 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.

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

[14] Более подробный перечень правоудостоверяющих и правоподтверждающих документов приведен в таблицах 3.1. и 3.2.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемые помещения зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Столичная недвижимость №1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Допущение. По состоянию на дату проведения оценки договор аренды земельного участка Заказчиком не предоставлен. Данные о правообладателе, площади, виде разрешенного использования, кадастровом номере на земельный участок отсутствуют.

Анализ обременений (ограничений) на объект оценки, проведенный Исполнителем, представлен в таблице ниже.

Таблица 3.4. Анализ обременений (ограничений) на объект оценки

Критерий	Характеристика
Долгосрочная аренда имущества	По данным Заказчика, оцениваемое имущество сдается в аренду
Залог	Согласно выпискам из ЕГРН, оцениваемое имущество не находится в залоге
Сервитут (на земельные участки)	Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) регламентируется ст. 23 Земельного кодекса РФ. Данный анализ не проводился
Обязательство по договору (кроме договоров залога и долгосрочной аренды)	По данным Заказчика, обязательств по прочим договорам, вносящих какие-либо обременения (ограничения), не имеется
Право удержания имущества	По данным Заказчика, прав удержания имущества у других юридических или физических лиц на имущество не имеется
Решения суда об аресте имущества	По данным Заказчика, решений суда об аресте имущества, рассмотрения на дату оценки дел об аресте не имеется
Передача прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость	По данным Заказчика, передаваемых прав и других установленных прав на недвижимое имущество со стороны прочих юридических и физических лиц не имеется
Вывод по анализу обременений (ограничений) на объект оценки	**Оцениваемое недвижимое имущество по состоянию на дату оценки имеет обременения в виде доверительного управления и аренды**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Таблица 3.5. Состояние оцениваемых помещений



Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Вид подъездных путей к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения



Фотография 3.3. Внутреннее состояние помещений цоколя, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.4. Внутреннее состояние помещений цоколя, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.5. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.6. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.7. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.8. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.9. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.10. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.11. Вид наземного паркинга перед входом в здание



Фотография 3.12. Вид наземного паркинга

Источник: данные визуального осмотра

Допущение. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемых помещений существуют ограничения (обременения) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещений осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки данные помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия долгосрочного договора аренды.

Таблица 3.6. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания, которое образуют оцениваемые помещения	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание
Текущее использование здания	Нежилое здание
Год постройки	2010
Срок полезной службы, лет	85[15]

[15] 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.),

Наименование	Характеристика
Год проведения капитального ремонта	н/д
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	4 002,3
Площадь застройки здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	1 333,0
Этажность	3 этажа, цоколь
Наличие витринного остекления	Присутствует
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Отсутствует
Общая характеристика оцениваемых помещений	
Площадь, кв. м	4 002,30
Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	1 096,50
Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв. м	1 081,60
Площадь помещений, расположенных на 2 этаже, кв. м	1 066,10
Площадь помещений, расположенных на 3 этаже, кв. м	758,10
Конструктивные характеристики здания	
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
Объемно-планировочные решения оцениваемых помещений	
Планировка этажа	Смешанная (свободная, коридорно-кабинетная)
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)[16]
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Организованная парковка на прилегающей территории
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

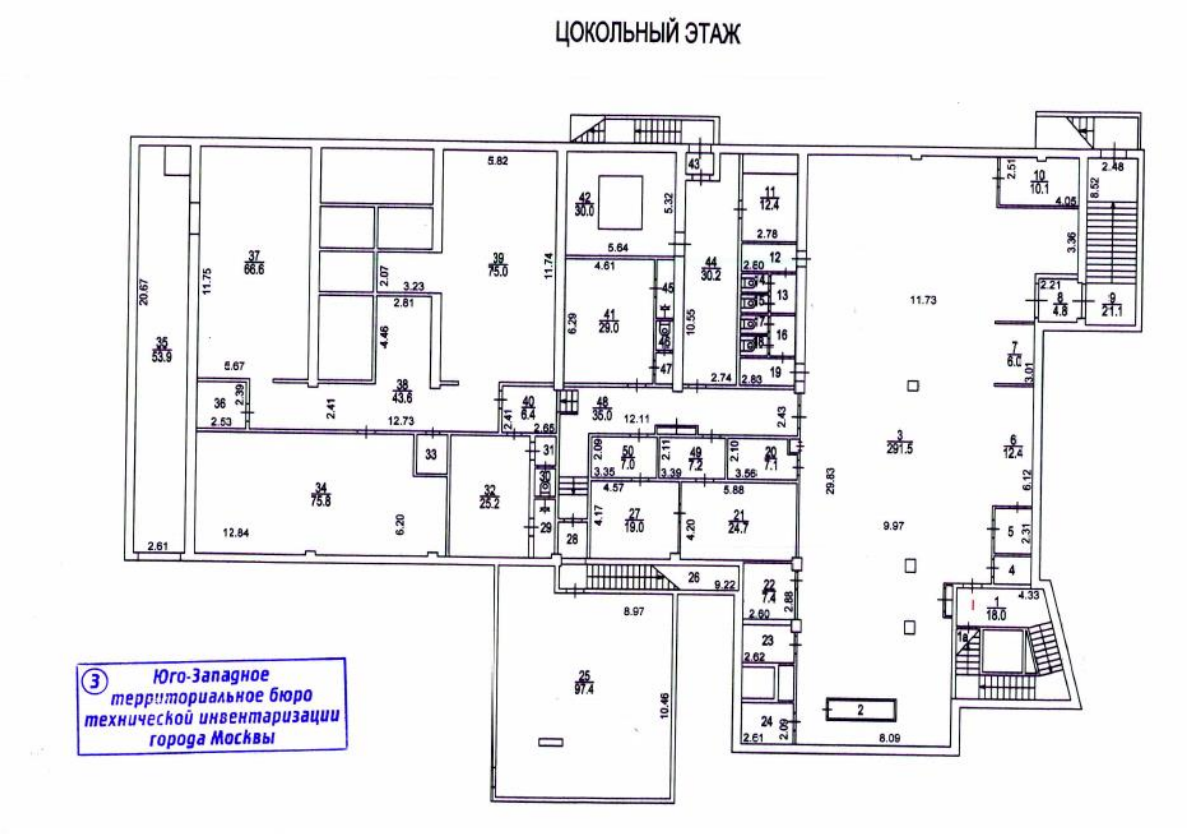
Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости, копии технических паспортов

План этажей здания, в котором расположены оцениваемые помещения, приведен на рис. 3.4–3.7.

Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США), экспертное мнение АО "НЭО Центр". Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

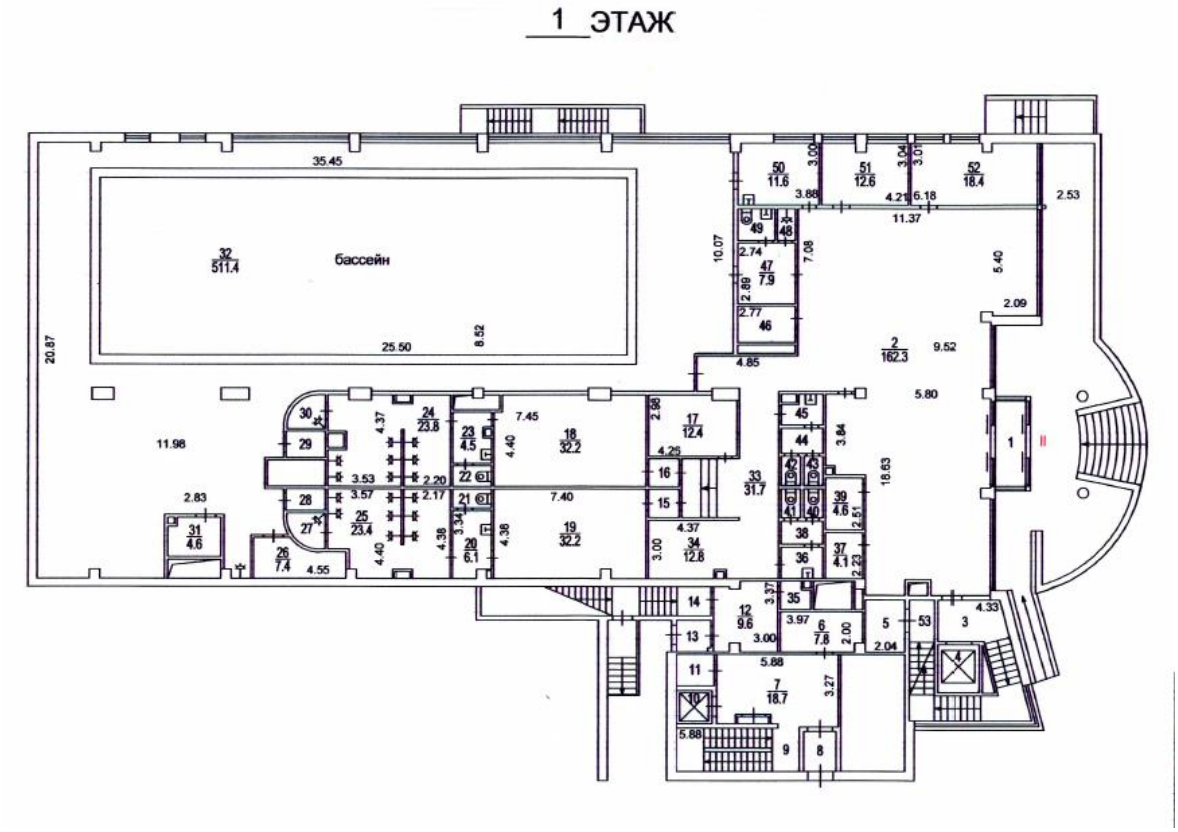
[16] Согласно произведенному осмотру, анализу объекта оценки и информации Заказчика.

Рисунок 3.4. План цоколя



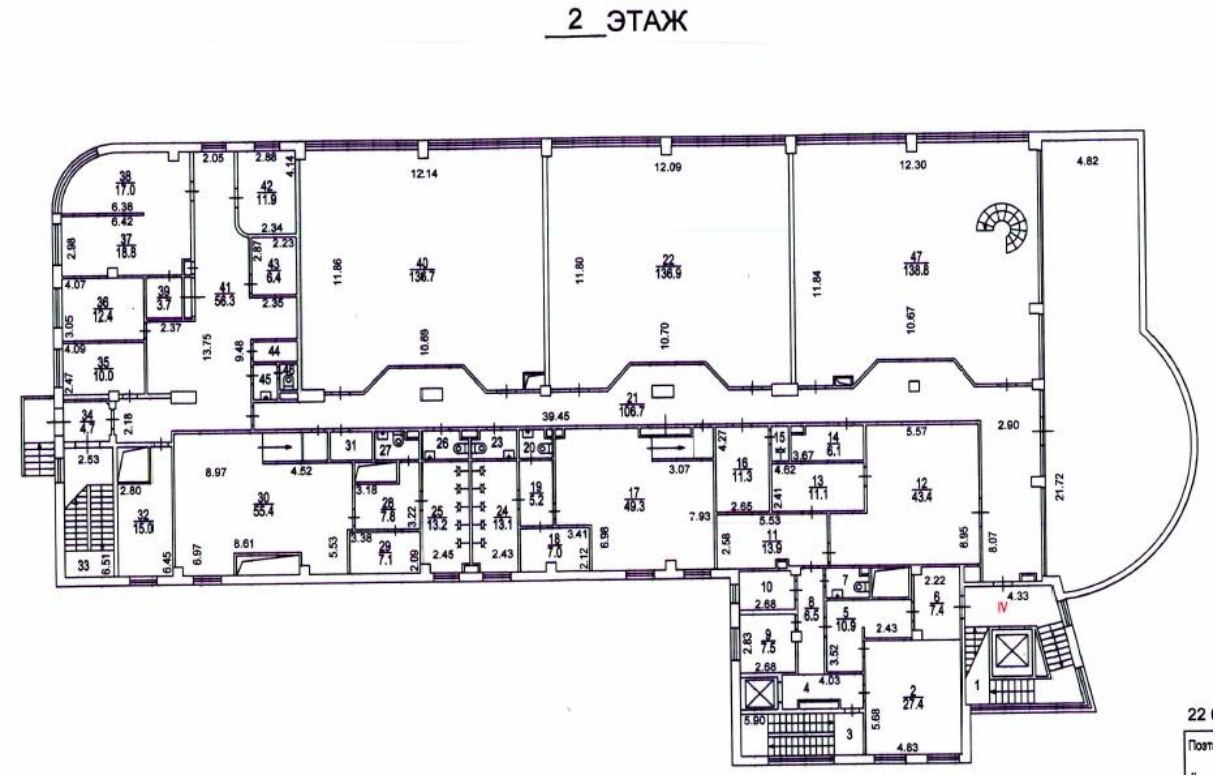
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.5. План 1 этажа



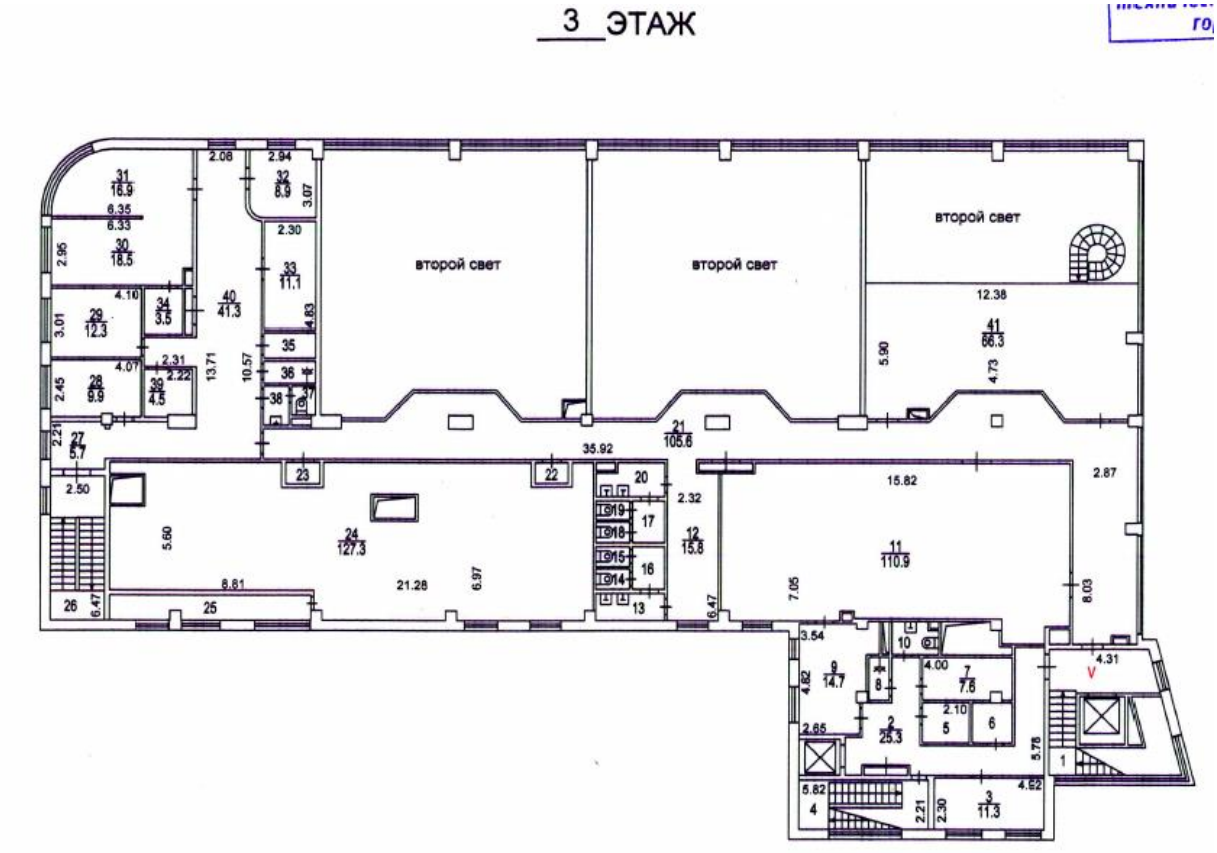
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.6. План 2 этажа



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.7. План 3 этажа



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Инженерное обеспечение

Объекты оснащены всеми необходимыми инженерно-техническими системами, такими как система вентиляции и кондиционирования воздуха, централизованная система отопления, канализации и водоснабжения, современная система видеонаблюдения, пожарной и охранной сигнализации.

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и расходах

Общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 4 002,30 кв. м. По состоянию на дату оценки все арендопригодные помещения сданы в аренду по долгосрочному договору. Условия договора аренды со ставкой аренды приведены в таблице 3.7.

Таблица 3.7. Условия договора аренды оцениваемых помещений

Арендатор	№ Договора	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Срок договора	Ставка аренды по договору, руб./кв. м/ мес. без НДС	Ставка аренды по договору, руб./кв. м/ год без НДС	Арендный поток, руб./год, без НДС
ООО "Спорт Форум"	Договор аренды недвижимого имущества от 20.12.2012 г. Дополнительные соглашения № 1 от 21.12.2012 г., № 2 от 14.03.2013 г., № 3 от 17.07.2013 г, № 4 от 14.12.2018 г.	4 002,30	с 20.12.2012 по 20.01.2027	980,4[17]	11 765	47 086 837

Источник: данные Заказчика

Исполнителем был проведен анализ рынка аренды фитнес-центров г. Москвы (см. Раздел 5), на основании которого Исполнитель пришел к выводу, что величина арендной ставки согласно предоставленному реестру арендаторов соответствуют среднерыночному значению ставок для подобных помещений.

Согласно рекомендациям АРБ[18] 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 соответствие рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставки аренды, предоставленной Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком.

[17] 980,4 = (934,32 x 5/31 + 981,04 x 26/31 + 981,04 x 11) / 12

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

По итогам анализа предоставленной информации Исполнитель пришел к выводу, что на оцениваемые помещения заключен договор аренды, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия данного договора аренды.

На основании всего вышесказанного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, а также их местоположение, Исполнитель сделал вывод, что оцениваемое недвижимое имущество относится к сегменту рынка фитнес-центров г. Москвы.

3.3. 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 — здания (нежилые помещения). Оцениваемые помещения участвует в операционной деятельности, соответственно, оцениваемые помещения могут быть отнесено к классу операционных активов.

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

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

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

3.4. 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.

Помимо вышеперечисленных источников, при определении оставшегося срока полезной службы объекта анализа Исполнитель опирался на экспертные мнения специалистов АО "НЭО Центр".

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\mathbf{ОСПИ = (НMS - Х_В) \times V_{MS} + (Н_{ОКОС} - Х_В) \times V_{ОКОС} + (Н_{ЕНАО} - Х_В) \times V_{ЕНАО} + ОСПИ_Э \times V_Э,}$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$Х_В$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

$Н_{ЕНАО}$ — 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";

$ОСПИ_Э$ — оставшийся срок полезного использования, определенный Исполнителем экспертно (по согласованию с собственником);

V_{MS}, **$V_{ОКОС}$**, **$V_{ЕНАО}$**, **$V_Э$** — 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 3.8.

Таблица 3.8. Определение срока полезной службы оцениваемого помещения

Наименование объекта	Нежилые помещения в здании офисного назначения
Местоположение объекта	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г
Площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	4 002,30
Год постройки/реконструкции	2010
Хронологический возраст	9
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	51
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"	91
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"	74
Срок полезного использования, определенный экспертно, лет	95
Оставшийся срок полезного использования, определенный экспертно, лет	86
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	85
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	76

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.5. 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 здание, которое образуют оцениваемые помещения, подведены все центральные коммуникации.

Допущение. Осмотр объекта оценки не проводился в связи с тем, что оцениваемое имущество осматривалось Исполнителем в сентябре 2018 г. В рамках настоящей оценки Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 3.9. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	15.09.2018 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А.
Текущее использование объекта оценки	Помещения фитнес- центра в нежилом здании
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки — в приложении 6.
	Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.

Источник: данные визуального осмотра

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.

3.6. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[19] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[20] 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[21], средний срок экспозиции торговых зданий, составляет порядка 3–8 мес.

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

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

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

[21] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1681-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2019-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 о том, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его текущее использование, а именно — для эксплуатации здания под административные цели; наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений является также их текущее использование

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

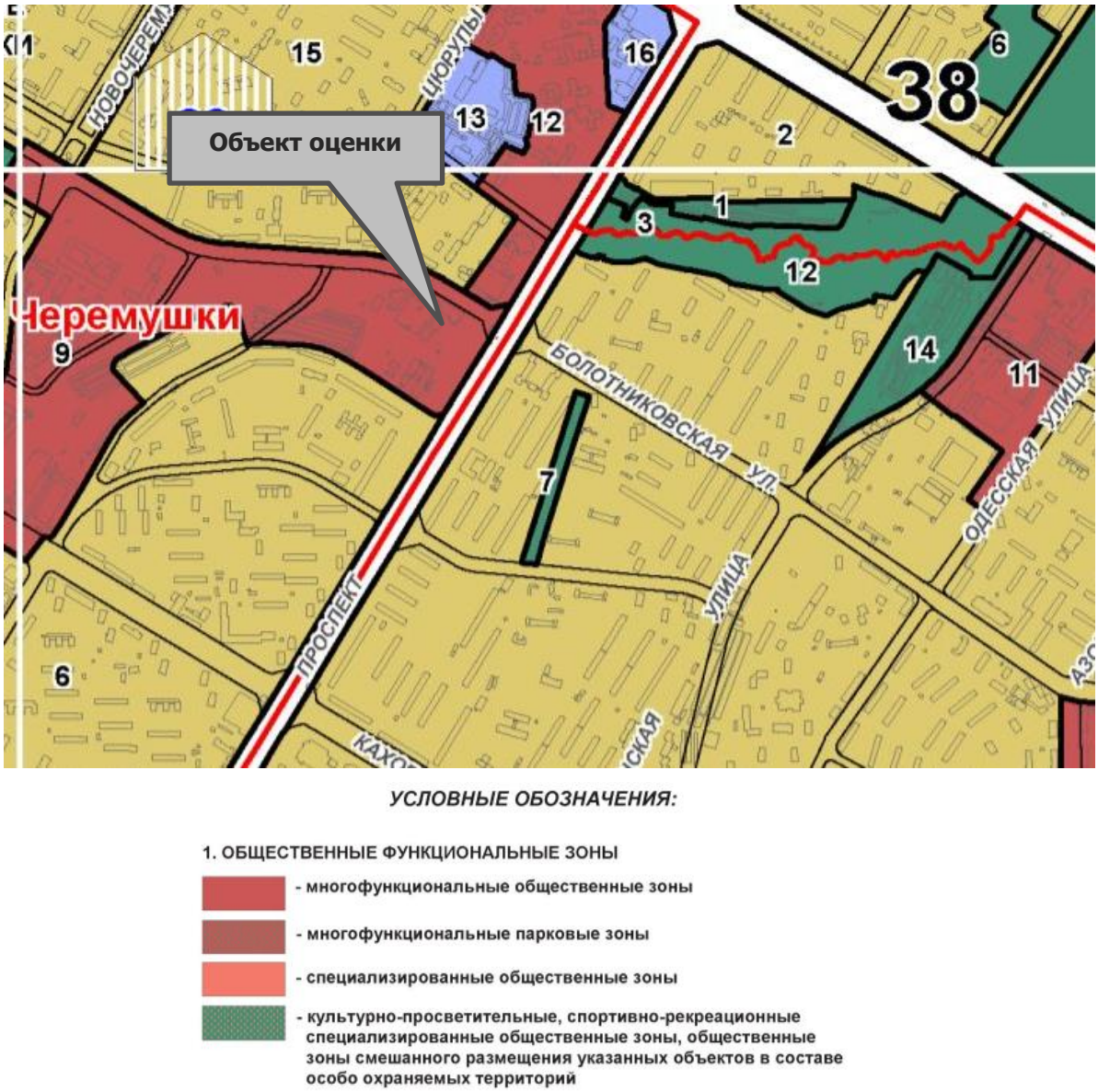
- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 21.07.2014);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 21.07.2014).

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория участка отнесена к многофункциональной общественной зоне. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рис. 4.1. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения коммерческих объектов
Физическая возможность	Рельеф участков ровный, форма участка правильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения коммерческих объектов
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок расположен в юго-западной части города, в общественно-деловом районе с развитой инфраструктурой. Расположение на первой линии домов Севастопольского проспекта и непосредственная близость к остановкам общественного транспорта позволяют генерировать максимальный покупательский поток. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения коммерческих объектов
Вывод	**Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение коммерческих объектов**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: 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, было сделано заключение о хорошем состоянии здания, в котором расположены оцениваемые помещения. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод, что объекты оценки относятся к сегменту рынка фитнес центров г. Москвы.

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе[22]

- По предварительной оценке Росстата, физический объем ВВП России в 2018 г. увеличился на 2,3% по сравнению с 2017 г. Данный показатель является максимальным с 2012 г., когда годовой темп роста реального ВВП составил 3,7%. Наибольший рост был зафиксирован в таких секторах экономики, как финансовая и страховая деятельность (рост на 6,3%), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (6,1%), строительство (4,7%), добыча полезных ископаемых (3,8%), а также сектор государственного управления, обеспечения военной безопасности и социального обеспечения (3,5%).
- В соответствии с данными Минэкономразвития, по итогам 2018 г. ВВП России увеличился на 2,0% по отношению к предыдущему году (рост показателя за 2017 г. по сравнению с 2016 г. — 1,6%). Промышленность стала ключевым драйвером ускорения экономического роста — вклад сектора в динамику ВВП составил 0,6 п.п., что вдвое больше, чем в 2017 г. Кроме того, положительное воздействие на динамику ВВП оказала строительная отрасль: по уточненным данным Министерства, в 2018 г. объем строительных работ увеличился на 5,3%, за счет чего вклад строительства в темп роста ВВП составил 0,3 п.п. Также увеличению ВВП способствовали транспортная отрасль и торговля — вклад по 0,2 п.п. Отрицательное влияние на динамику ВВП в 2018 г. оказало сельское хозяйство на фоне ухудшения урожая зерновых культур и замедления темпов роста в отрасли животноводства.
- В 2018 г. наблюдалось ускорение роста промышленного производства до 2,9% (с 2,1% в 2017 г.). При этом положительная динамика была продемонстрирована во всех укрупненных отраслях промышленности: по итогам 2018 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 4,1% (против 2,1% в 2017 г.), обрабатывающая промышленность — на 2,6% (против 2,5% в 2017 г.), обеспечение электроэнергией, газом и паром — на 1,6% (против -0,4% в 2017 г.), водоснабжение, водоотведение и утилизация отходов — на 2% (против -2,1% в 2017 г.).
- По данным Росстата, в 2018 г. потребительские цены увеличились на 4,3% (против 2,5% в 2017 г.), при этом основной вклад в рост инфляции внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п.п.). В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1% в 2018 г. по сравнению с 2,8% в 2017 г.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за 11 мес. 2018 г. составил 408,2 млрд долл. США (рост на 27,6% по отношению к аналогичному периоду 2017 г.). Импорт товаров за 11 мес. 2018 г. составил 216,8 млрд долл. США (рост на 6,1% по отношению к аналогичному периоду 2017 г.). Положительное сальдо торгового баланса за 11 мес. 2018 г. составило 191,4 млрд долл. США, увеличившись относительно аналогичного периода прошлого года на 65,7%.
- По состоянию на 30.12.2018 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 21,8% по сравнению с началом 2018 г. до 69,4706 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 16,5% до 79,4605 руб. за евро. Стоимость бивалютной корзины за год выросла на 19,2% до 73,9661 руб.
- Средний курс доллара и евро за 2018 г. составил 62,9264 руб. за долл. США и 74,1330 руб. за евро соответственно.

[22] http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b

- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals за 2018 г. составила 70,01 долл. США за баррель, что на 32,0% превышает уровень средней цены за 2017 г., составившей 53,03 долл. США за баррель. При этом средняя цена на нефть Urals в декабре 2018 г. составила 57,59 долл. США за баррель, что на 9,5% ниже по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года.
- В 2015–2018 гг. с учетом смещения баланса рисков в сторону охлаждения экономики Совет директоров Банка России принимал следующие решения о снижении ключевой ставки: с 02.02.2015 г. — до 15% годовых, с 16.03.2015 г. — до 14% годовых, с 05.05.2015 г. — до 12,5% годовых, с 16.06.2015 г. — до 11,5% годовых, с 03.08.2015 г. — до 11% годовых, с 14.06.2016 г. — до 10,5% годовых, с 19.09.2016 г. — до 10% годовых, с 27.03.2017 г. — до 9,75% годовых, с 02.05.2017 г. — до 9,25% годовых; с 19.06.2017 г. — до 9% годовых, с 18.09.2017 г. — до 8,50%, с 30.10.2017 г. — до 8,25%, с 18.12.2017 г. — до 7,75%, с 12.02.2018 г. — до 7,50%, с 26.03.2018 — до 7,25%. 15.06.2018 г. Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. 17.09.2018 г. Совет директоров ЦБ РФ повысил ключевую ставку на 0,25 п.п. до 7,5%. 14.12.2018 г. ЦБ РФ второй раз за год повысил ключевую ставку на 0,25% до 7,75%.
- 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 будет происходить изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам 2018 г.[23]

5.2.1. Основные положения

По оценке компании JLL, объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России в 2018 году составил 2,8 млрд долл. США, что на 39% меньше результата предыдущего года (4,7 млрд долл. США). В том числе показатель за 4-й квартал – 966 млн долл. США – оказался вдвое ниже уровня аналогичного периода 2017 года.

На протяжении трех кварталов 2018 г. инвестиционная активность была крайне низкой, наибольший объем (56%) инвестиций пришелся на 4 квартал 2018 г.

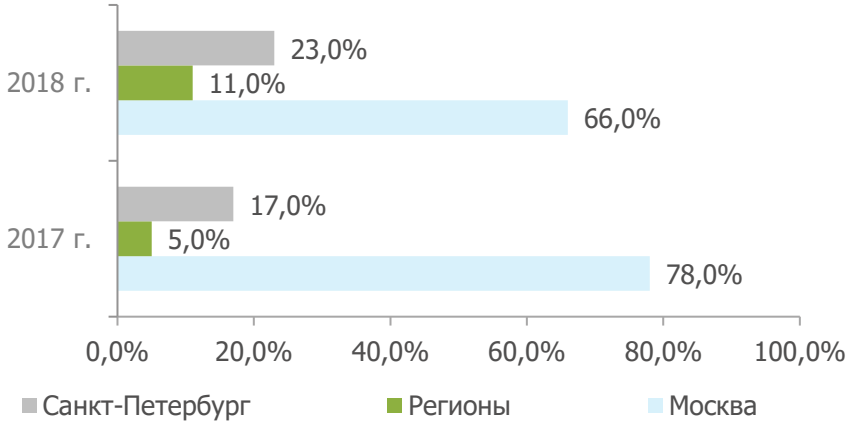
По мнению экспертов, основной причиной сокращения объема инвестиционных сделок в минувшем году почти до уровня кризисного 2015 года стала осторожность инвесторов на фоне волатильности рубля в результате санкций против России, турбулентности на развивающихся финансовых рынках и снижения цены нефти. Также, как отмечают эксперты, на инвестиционном показателе отразился перенос закрытия нескольких крупных сделок, соглашение о которых было достигнуто в прошлом году, на 2019 год.

Санкт-Петербург продолжил наращивать свою долю в страновом объеме сделок: по итогам 2018 года на Северную столицу пришлось 23% инвестиций против 17% в 2017 году и 9% в 2016-м, при этом в абсолютном выражении показатель немного сократился, как и объем по стране в целом. Доля Москвы, в свою очередь, снизилась с 78% до 66% по итогам 2018 года.

По результатам года на объекты в других регионах (вне Москвы и Санкт-Петербурга) пришлось 11% инвестиций против 5% в 2017 году. Среди региональных сделок стоит отметить покупку склада компанией Raven Property Group в Нижнем Новгороде, продажу ТЦ "Мурманск Молл" в Мурманске и ТЦ "КомсоМОЛЛ" в Волгограде.

[23] Составлено с использованием ресурсов: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/новости/1279/объем-инвестиционных-сделок-на-российском-рынке-недвижимости-за-2018-год-сократился-на-39; https://www.cre.ru/analytics/73991; http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2019/investment2018ru.pdf?la=ru-RU

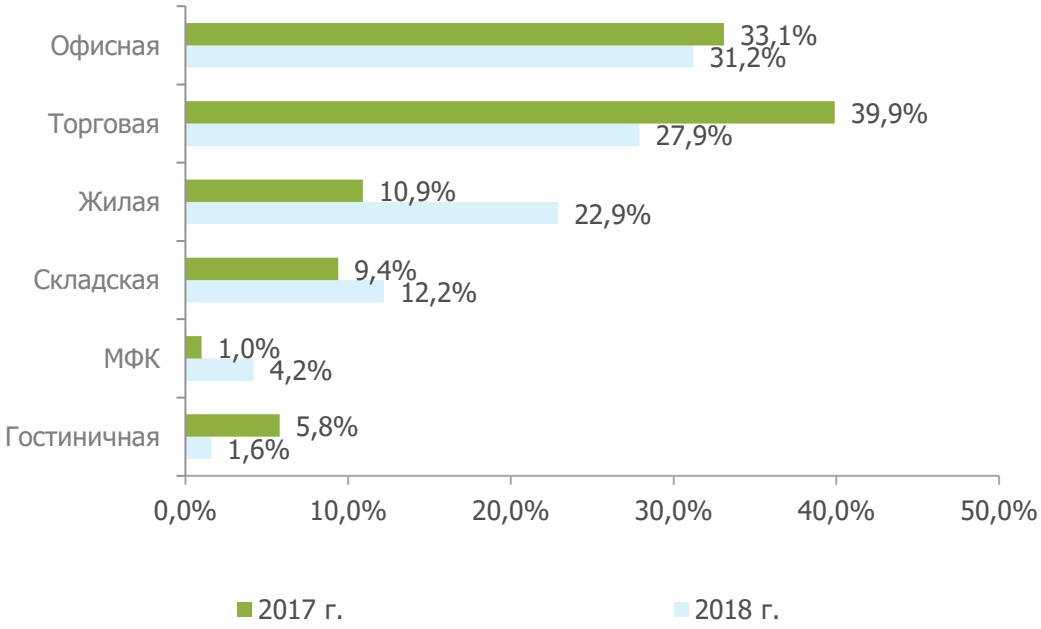
Рисунок 5.1. Региональное распределение инвестиций



Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/новости/1279/объем-инвестиционных-сделок-на-российском-рынке-недвижимости-за-2018-год-сократился-на-39

Сектор офисной недвижимости стал лидером 2018 года по объему привлеченных инвестиций, его доля достигла 31% от общего годового объема. В числе крупных сделок – приобретение ФК "Открытие" бизнес-центра "Легион I" под собственные нужды и инвестиционная покупка офисного здания "Метрополис" фондами Hines и PPF Real Estate Russia. На 2-м месте – сектор торговой недвижимости (28%), крупнейшей в котором оказалась продажа ТРЦ "Ривьера" в Москве, покупка французским Leroy Merlin магазинов "К-Раута". На 3-м месте – сектор жилой недвижимости в формате участков под строительство, доля которого достигла 23% в 2018 году по сравнению с 11% в предыдущем году.

Рисунок 5.2. Распределение инвестиций по количеству и объему сделок



Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/новости/1279/объем-инвестиционных-сделок-на-российском-рынке-недвижимости-за-2018-год-сократился-на-39

Интерес иностранных инвесторов сохраняется: доля зарубежного капитала в 2018 году увеличилась до 28% в общем объеме сделок против 18% годом ранее, при этом абсолютный показатель снизился с 823. до 793 млн долл. США соответственно. Крупнейшей сделкой с иностранным капиталом в 2018 году, а заодно и самой большой сделкой года стало приобретение киргизским венчурным фондом инвестиционной группы KLS Securities ТРЦ "Ривьера". На 2-м месте – покупка французским ритейлером Leroy Merlin 12 магазинов K-Rauta. В тройку лидеров также вошла покупка офисного здания "Метрополис" фондами Hines и PPF Real Estate.

Основными игроками традиционно остаются инвестиционно-финансовые компании, которые инвестировали 62% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 1,7 млрд долл. США. Девелоперские структуры приобрели активы на сумму 431 млн долл. США (16% от общего объема).

Средний размер сделки сокращается: в 2017 г. показатель составлял 85 млн долл. США, а в 2018 г. – 56 млн долл. США.

Ставки капитализации активов институционального качества в течение 2018 г. существенно не менялись.

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости для г. Москвы

Сегмент	2017	2018	2019П
Общий объем инвестиций, млн. долл. США	4 730	2 400	2 500
Офисная недвижимость	9,0–10,0%	9,0–10,0%	9,0–10,0%
Торговая недвижимость	9,0–10,0%	9,0–10,0%	9,0–10,0%
Складская недвижимость	11,5–12,5%	11,5–12,5%	11,5–12,5%

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2019/investment2018ru.pdf?la=ru-RU

В 2018 г. инвесторы были осторожны и нерешительны, переговоры по многим сделкам затянулись, так что их закрытие ожидается уже в следующем году. На фоне высокой активности со стороны арендаторов на рынках коммерческой недвижимости, умеренного экономического роста, а также отложенного инвестиционного спроса объем инвестиций в недвижимость России в 2019 году, по прогнозам экспертов, увеличится по сравнению с 2018 годом на 25%.

5.2.2. Выводы

- Суммарный объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в России в 2018 г. составил 2,8 млрд долл. США, что на 39% меньше результата предыдущего года (4,7 млрд долл. США).
- Одной из значимых тенденций 2018 года стало расширение географии интересов инвесторов и снижение доли Москвы в объеме инвестиций до уровня 2008 года.
- Одной из значимых тенденций 2018 года стало расширение географии интересов инвесторов и снижение доли Москвы в объеме инвестиций.
- Сектор офисной недвижимости стал лидером 2018 года по объему привлеченных инвестиций, его доля достигла 31% от общего годового объема
- Интерес иностранных инвесторов сохраняется: доля зарубежного капитала в 2018 году увеличилась до 28% в общем объеме сделок против 18% годом ранее.
- Ставки капитализации активов институционального качества существенной на протяжении года не изменились и составили: 9,0% для офисов и торговых центров, 11,25% для складов.

5.3. Анализ рынка фитнес-услуг г. Москвы по итогам 2018 г.[24]

5.3.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость фитнес-центров

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

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость помещений фитнес-центров зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, удаленностью от метро, линией расположения, состоянием отделки.

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.2. Основные ценообразующие факторы для помещений фитнес-центров

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-10%/-12%	Справочник расчета данных для оценки и кнсалтинга (СРД №22) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2018
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	—	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
6	Местоположение	Район, станция метро	-5,44%/+7,30%	Расчеты АО "НЭО Центр"
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 9 мин. пешком, от 10 до 14 мин. пешком, от 15 до 19 мин. пешком, от 20 мин. пешком	-15,24%/17,98%	Аналитический портал "Оценщики и Эксперты"
8	Линия расположения	1-ая линия/ во дворе	-15,23%/17,97%	Аналитический портал "Оценщики и Эксперты"
9	Общая площадь объекта недвижимости	—	-6,53%/+3,44%	Аналитический портал "Statrielt"
10	Тип объекта недвижимости	Отдельностоящее здание/Пристроенное здание/Встроенное помещение	-6,00%/6,38%	Аналитический портал "Оценщики и Эксперты"
11	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж/3 этаж и выше	-8,79%/+3,65%	Аналитический портал "Statrielt"
12	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутсвует/отсутсвует	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
13	Наличие (отсутствие)	Присутсвует/отсутсвует	Не применяется в	Не применяется в расчетах

[24] Составлено с использованием ресурсов: https://investmoscow.ru/tenders/exchange-trading/inner-pages/rival-club/5;
https://www.image-factor.ru/news/research-news/?ELEMENT_ID=2485;
http://www.money-talks.ru/news/2018/06/27/novaya-biznes-model-v-fitnes-industrii.html;
http://www.krao29.ru/ru/press/news/ekspress-obzor-rynok-sportivnykh-uslug-v-arkhangelskoy-oblasti-pokazateli-i-prognozy-/;
http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/streetretailmoscowmarketreportq1%202018rus.pdf?la=ru-RU

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
	витринных окон		расчетах	
14	Наличие (отсутствие) бассейна	Присутсвует/отсутсвует	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
15	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
16	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
17	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
19	Состояние отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-11 917/11 917	Расчеты АО "НЭО Центр"

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.3.2. Общая ситуация на рынке фитнес-клубов

На протяжении последних пяти лет рынок фитнес-услуг неизменно расширяется. Это обусловлено, в первую очередь, тенденцией к увеличению интереса к спорту и здоровому образу жизни среди платежеспособного населения. В связи с этим значительно возрастает число фитнес-клубов.

Рынок фитнес-индустрии растет даже в кризис, когда падают доходы потребителей, и будет расти еще долгое время. Это один из уникальных рынков, связанных с потребительским поведением. Москвичи готовы тратить на фитнес-услуги от 3 до 6% месячного дохода. На долю Москвы и области приходится 47% рынка в денежном выражении.

Территориальная структура рынка фитнес-услуг России, как и многих других сегментов, крайне неоднородна. На Москву и Московскую область приходится 47% всей выручки российского рынка фитнес-индустрии, на Санкт-Петербург и другие города-миллионники — 39%, а на другие регионы — всего 14%.

Уровень проникновения фитнес-услуг по России в целом составляет 2,5% (в Москве до 10%), тогда как в Европе этот показатель приближается к 25%, а в крупных городах достигает и 50%. В Москве самый высокий уровень проникновения фитнес-услуг среди городов-миллионников. При этом столичный рынок обладает большой емкостью: он может вырасти в 2-2,5 раза в ближайшие 5 лет. При анализе географического расположения столичных клубов можно увидеть возможности развития в конкретных ценовых сегментах, например, low-cost клубов почти нет в центре, а клубы комфорт-сегмента сконцентрированы в центре и на западе, а значит, большая часть Москвы оказывается не охвачена. При этом опросы показывают, что 93% жителей Москвы не готовы добираться до фитнес-клубов более получаса, поэтому место для развития есть.

На рынке фитнес-услуг г. Москвы сохраняется обширная ценовая сегментация: представлены комплексы от премиум-класса до демократичного. Однако в условиях жесткой конкуренции на рынке фитнес-услуг, несетевым центрам сложно удержать позиции, в связи с чем все большее число клубов открывается в формате франчайзи известных, зарекомендовавших себя сетей. Стоит отметить также тенденцию к увеличению площадей, арендуемых для фитнес-клубов. Так, большинство клубов, открытых за последние несколько лет в России, имеют площадь 1-2 тыс. кв. м, а клубы крупнейших сетей достигают площади в 10 тыс. кв. м и более.

Увеличение числа бюджетных фитнес-клубов и клубов среднего класса — тренд последнего десятилетия. Фитнес-бизнес существует в России около 25 лет, и изначально комплексное поддержание здорового образа жизни являлось уникальным продуктом на рынке, поэтому первые фитнес-клубы развивались преимущественно в сегменте премиум-класса. Первым и одним из самых авторитетных экспертов в своей области является сеть "Русской фитнес группы" — World Class и возникший позже "ФизКульт". На данный момент в Москве действует 26 клубов премиум и luxury-класса и 6 заведений бизнес-класса, принадлежащих этой компании.

Со временем на российский рынок пришли такие международные сети, как Golden Gym's и World Gym, однако, эта тенденция не получила должного развития, и сейчас доля зарубежных компаний в сегменте фитнес-клубов незначительна.

На данный момент полностью обеспечен спрос на фитнес-клубы премиум-класса, а наибольшая конкуренция наблюдается в среднем ценовом сегменте. Порядка половины сетевых брендов развивается именно в бизнес-классе, т. к. наибольший спрос на здоровый образ жизни наблюдается у деловых людей в возрасте 21-35 лет, готовых заплатить 20-50 тыс. руб. в год за комфортные условия и профессионализм персонала. В связи с этим большинство крупных сетей стремятся расширить спектр своих услуг в разных классах. Например, "Планета Фитнес" и "СпортЛэнд" развиваются в сегменте эконом и бизнес, а сеть фитнес-клубов "Зебра" предоставляет свои услуги клиентам с самым разным уровнем достатка — от "ниже среднего" до "высокого".

Понятие "фитнес-клуб" в России и на Западе несет различную смысловую нагрузку. В зарубежных классификация выделяют в основном четыре типа спортивных учреждений:

- gym;
- sport-club;
- health-center;
- wellness&spa center.

Первый вариант подразумевает обязательное наличие тренажерного зала, а акцент идет в основном на атлетизм и культуризм.

В спортивном клубе посетителям в первую очередь предложат площадки для игры в футбол/волейбол, занятия боксом или восточными единоборствами. Иными словами, все то, что в нашей стране традиционно предлагают в районных "дворцах спорта".

Health-club, пожалуй, наиболее близкое к нашему пониманию фитнеса заведение. Это многофункциональный центр, предлагающий максимально полную линейку тренажеров, групповых программ, а также услуг по уходу за собственным телом.

Wellness&spa center, не исключая необходимости спортивных нагрузок, все же в первую очередь акцентирует свое внимание на различных видах массажа, программах похудения и заботе о собственном теле.

Крупнейшая международная ассоциация фитнес-клубов IHRSA (International Healt, Rasquet & Sportsclub assotiantion) ежегодно составляет рейтинг фитнес-клубов "Global 25", в котором учитывается множество параметров оценки спортивных заведений: качество оборудования и групповых программ, количество клубов в сети, приток новых членов, а также скорость роста доходов.

Четкой же классификации фитнес-клубов, подобной западной, в России не существует, но определенные категории безусловно имеются. Фитнес-клубы можно распределить в зависимости от множества критериев.

- По количеству предоставляемых услуг:
  - наличие/отсутствие бассейна. Но в наши дни это не является показателем, так как бассейны довольно часто встречаются в клубах демократичного формата, а в некоторых клубах, бассейна нет, но они все же относятся к высокой ценовой категории;
  - наличие/отсутствие тренажерного зала с силовыми тренажерами, но сейчас фитнес-клуб уже подразумевает наличие, по крайней мере, тренажерного зала;
  - наличие/отсутствие залов для занятий боксом, восточными единоборствами;
  - наличие/отсутствие зала с кардио тренажерами - как правило, такие залы встречается везде, если речь идет о фитнес-клубах;
  - наличие/отсутствие залов для проведения групповых программ – сейчас подобные залы также есть во всех фитнес-клубах;
  - наличие/отсутствие детской комнаты и специализированных занятий для детей;
  - наличие/отсутствие сауны, бани, хамама;

- наличие/отсутствие салона красоты, SPA-центра;
- наличие/отсутствие фитнес-бара – как правило, сейчас присутствуют во всех фитнес-клубах.

Вариантов сочетания вышеуказанных услуг существует множество. Самые распространенные предложения:

- Клубы, предлагающие все перечисленные виды услуг;
- Клубы, предлагающие все перечисленные виды услуг, за исключением бассейна;
- Клубы, ориентированные в первую очередь на групповые программы по всем направлениям аэробики. Обычно в подобных клубах существует несколько залов для проведения групповых занятий, душ, иногда салон красоты. Найти в них сауну, тренажерный зал или фитнес-бар вряд ли удастся.
- Узкоспециализированные клубы, обучающие чему-то одному. Чаще всего, это танцы, йога и пилатес. По количеству услуг близки к пункту 3, но преподавание дисциплин на более профессиональном уровне, а цена зачастую выше.

- По целевой аудитории:
  - для требовательных клиентов, обладающих большими финансовыми возможностями. Приоритетом является качественный сервис и максимальное количество услуг. Сюда же можно отнести клубы, ориентированные на богемную или модную публику. Достаточно большой процент посетителей подобных клубов предпочитает именно их, считая, что ходить сюда престижно и модно, поскольку именно здесь можно встретить известных актеров, музыкантов и прочих популярных творческих личностей. Но такие клубы можно отнести скорее к разряду "клубы по интересам". При этом, клубы, позиционирующие себя как "престижные" не всегда предлагают действительно высокий уровень сервиса и максимальное количество услуг.
  - клубы, ориентированные на средний класс. Поскольку четкого определения среднего класса в нашей стране до сих не существует, то к этой категории следует отнести клубы, предлагающие весь спектр стандартных услуг (чаще, но не обязательно, с наличием бассейна), но не требующие чрезмерных денег за эксклюзивность. Подразумевают большое количество групповых занятий, постоянное наличие тренеров в тренажерном зале, рекомендации фитнес-врача. Но даже не во всех дорогих клубах есть фитнес врач. Взамен этого клубы очень часто предлагают бесплатную услугу — "фитнес-тестирование". На "фитнес-тестирование" рекомендуется записываться с самого начала для того, чтобы клиент изначально был проинформирован обо всех основных моментах и правилах техники безопасности занятий в фитнес клубе. различные варианты саун и бань, наличие как минимум детской комнаты, а чаще и отдельных занятий для детей;
  - бюджетные клубы, для непритязательных, либо ограниченных в средствах людей. Набором услуг сильно урезан, чаще без бассейна. В необходимый минимум обычно включены: тренажерный зал, некоторое количество групповых программ, душ, кулер с питьевой водой. Сауна, консультации тренера и прочие услуги - за отдельную плату. Клубы обычно небольшие по площади и с большим количеством посетителей в "часы-пик". На особо популярные занятия можно попасть только по предварительной записи;
  - небольшие клубы шаговой доступности, ориентированные в первую очередь на студентов и домохозяек. Располагаются на первых этажах и в полуподвальных помещениях жилых домов, занимая площадь в 100-200 кв. м. Чаще всего предлагают различные варианты групповых занятий, а также обучение танцам, йоге и пилатесу. Из удобств предлагают лишь необходимый минимум - наличие душа и раздевалки. Обычно в том же помещении располагается и салон красоты;
  - клубы, ориентированные исключительно на женскую аудиторию. Могут быть как дорогими, так и шаговой доступности.
- По стоимости:
  - премиум-класс – от 80 тыс. руб./год и выше;
  - бизнес-класс – от 50 до 75 тыс. руб./год;

- средний класс – от 30 до 50 тыс. руб./год;
- демократичный сегмент до 30 тыс. руб./год.

- По размеру:
  - малые клубы, площадью до 2 000 кв. м;
  - средние клубы, площадью от 2 000 до 5 000 кв. м;
  - крупные клубы, площадью от 5 000 до 7 000 кв. м;
  - клубы-гиганты, площадью свыше 7 000 кв. м.

Стоит заметить, что на стоимость клуба в основном влияет его "элитность", а не размер. Так, многие клубы-гиганты действуют отнюдь не в сегменте премиум-класса, а скорее в бизнес или даже среднем классе.

Также необходимо упомянуть о ряде сформировавшихся тенденций на рынке фитнес-услуг. Важным аспектом, определяющим его развитие, является изменение потребительского поведения. В платежеспособный возраст вступают миллениалы, которые обладают четко выраженными психологическими особенностями. В частности, они очень разумно подходят к своим тратам, не готовы тратить деньги на роскошь или просто переплачивать за то, что они считают ненужным.

Миллениалы, или поколение Y — поколение родившихся после 1981 года, встретивших новое тысячелетие в юном возрасте. Их главная особенность – глубокая вовлеченность в цифровые технологии. Еще одна особенность миллениалов, которая влияет на формирование продуктов разных отраслей, — это неготовность связывать себя какими-то длительными обязательствами или отношениями. Миллениалам важна свобода выбора и возможность постоянно пробовать что-то новое.

Все это напрямую влияет на фитнес-индустрию. Потребление становится дискретным, клиенты все меньше готовы приобретать полугодовые или годовые клубные карты. Это определяет изменение структуры продукта.

Фитнес-клубы, особенно в крупных городах, переходят на системы рекуррентных платежей, и это будет только развиваться. Внедряются системы зонирования и удаленного доступа. Фитнес-клубы все чаще продают неполное членство и возможность пользоваться определенными зонами, так как новое поколение готово приобретать только те услуги, которые точно будут нужны, и не переплачивать за то, чем, возможно, пользоваться не будет.

Активно развиваются различные студийные форматы, маленькие кулуарные проекты, ориентированные на узкую целевую аудиторию, с очень гибкой системой посещения. Постепенно процент соотношения маленьких студий и крупных мультиформатных клубов будет меняться.

Набирают популярность различные агрегаторы услуг, позволяющие выбирать членство одновременно в разных студиях или клубах. Это пакетная покупка, которая, с одной стороны, удешевляет пользование принципиально разными услугами, с другой стороны, дает более широкий выбор.

5.3.3. Спрос. Предложение.

На сегодняшний день сформировалось несколько форматов фитнес-клубов. Условно их можно обозначить следующим образом: небольшого формата, среднего и крупноформатные.

- Небольшие фитнес-клубы площадью 500-800 кв. м, как правило, размещаются на первых этажах жилых комплексов в крупных спальных районах. Большинство из них предлагает стандартную программу, в которую входят занятия аэробикой и обучение танцам. Как правило, они не объединены в единую сеть.
- Средние фитнес-клубы площадью от 1,5 тыс. кв. м открываются как на центральных улицах города на первой линии домов, так и в составе торговых центров. Это клуб, входящий в сеть, обладающий достаточно большим "ассортиментом" занятий и услуг.
- Площадь крупноформатных фитнес-клубов доходит до 10 тыс. кв. м и выше. Помимо стандартного набора услуг, они оснащены бассейном, сауной, турецкой баней и залами для занятий разными видами спорта. Такие фитнес-клубы предпочитают располагать в составе

торговых и офисных центров, многофункциональных комплексов, изредка в отдельно стоящих зданиях.

Фитнес-клубы в отдельно стоящих зданиях

Выбирая место для размещения фитнес-клуба в отдельно стоящем здании фитнес-оператор руководствуется множеством критериев. На сегодняшний день одним из основополагающих факторов успеха фитнес-клуба является его месторасположение, которое и определяет клиентскую базу. Практически 80% посетителей проживают и/или работают в 20-минутной маркетинговой зоне клуба. Выбор места для фитнес-центра зависит от позиционирования клуба и набора услуг, которые он планирует предлагать клиентам. Например, выгодными местами являются центры деловой активности, а также районы элитной и качественной застройки.

По данным компании Jones Lang LaSalle, основное требование при выборе места — возможность привлечения максимального количества клиентов. Предпочтения по месторасположению клуба, как правило, делятся на две группы: в жилых районах и в деловом центре города. Первая группа фитнес-клубов рассчитана на большое количество людей, проживающих в соседних районах, вторая — на тех, кто предпочитает заниматься спортом после работы, а также на небольшое количество жителей элитных домов, расположенных в центре города.

Еще один немаловажный критерий — удобный въезд/подъезд и вместительная парковка. Также особое внимание обращается на конкурентное окружение. В непосредственной близости от выбираемого места не должно быть клубов собственной сети и сети-конкурента. При выборе помещения под фитнес-клуб к нему всегда предъявляются определенные требования. Часто площади, которые предлагаются для создания клуба, не удовлетворяют техническим и нормативным требованиям. По словам специалистов брокерских компаний, рассматриваемое здание должно быть без отделки, с высокими потолками (не менее 4 м), усиленными перекрытиями и широким шагом колонн (не меньше 6х6 или 8х8 м). А если в клубе предусматривается бассейн — с усиленной вентиляцией и кондиционированием.

Средняя площадь "отдельных" фитнес-клубов колеблется от 1,7 до 4 тыс. кв. м. Здание, если оператору не удается его выкупить в собственность, арендуется на длительный срок, не менее 5 лет и с фиксированной арендной ставкой. Этому есть вполне логическое объяснение — затратив средства на отделку и строительство бассейна, оператор должен иметь гарантию, что через небольшой промежуток времени с ним не расторгнут договор. Как правило, арендная ставка в отдельно стоящих зданиях колеблется в пределах от 7 – 18 тыс. руб. кв. м/год. Такие же длительные договорные отношения фитнес-оператор выстраивает и с собственниками офисных и торговых центров.

Фитнес-клубы в торговых центрах

Модной тенденцией последний двух лет стало размещение фитнес-клубов в составе торговых центров. Во-первых, девелоперы торговой недвижимости получили возможность реализовать обычно неликвидные помещения. Во-вторых, бренд фитнес-оператора придает комплексу индивидуальность, позволяет выделить его из серии объектов с одинаковым набором арендаторов. И, наконец, в-третьих, многие девелоперы надеются, что посетители фитнес-центров, являясь целевой аудиторией ТЦ, станут также и покупателями. Так, по мнению специалистов ГК "ТЭН", клиенты фитнес-клуба, способные выкупить годовую карту клуба, являются платежеспособными покупателями торгового центра. Раскрученный бренд фитнес-центра используется всем торговым объектом, который становится не просто торговым, а многофункциональным. Фитнес-клуб — это дополнительный "магнит", который позволяет привлечь посетителей в центр. Фитнес-клуб в какой-то мере может играть роль "якоря", но очень специфического.

Есть также и другая точка зрения, согласно которой фитнес-клуб не может считаться "якорем" и привлекать дополнительный поток в торговый центр, потому что он играет роль отдельного звена многофункционального комплекса. Число постоянных клиентов фитнес-центра — в среднем 100 человек в день. На фоне общего количества посетителей торгового центра, посещаемость которого в несколько тысяч раз больше, эта цифра незначительна. Также следует учитывать и тот факт, что аудитория фитнес-центра и целевая группа торгового объекта отличаются друг от друга.

С этой позицией отчасти согласны и представители консалтинговых компаний. Полноценным "якорем" фитнес-клуб назвать сложно, по крайней мере в сравнении с кинотеатром или продуктовым магазином, но большим плюсом является тот факт, что клуб имеет определенное

количество постоянных клиентов, которые также могут стать и постоянными клиентами торгового центра.

Для привлечения большего количества посетителей является месторасположение спортивного зала.

Чаще всего под фитнес-клубы отводятся самые неликвидные площади торгового объекта: цокольные и верхние этажи. Существует ряд ограничений, связанных с этажностью торгового центра. Считается, что выше 3-4-го этажа покупатели просто "не идут", и если у девелопера есть возможность строительства многоэтажного здания, верхние этажи, как правило, сдаются либо под офисы, либо тем операторам, для которых этажность непринципиальна. Но, выбирая площадку для спортивного комплекса, девелопер в первую очередь должен решить, какую прибыль комплексу сможет принести то или иное место.

Если фитнес-центр расположен в цокольном этаже, его клиенты, как правило, чаще становятся посетителями центра. В качестве примера можно привести ТЦ "Бум", девелопер которого разместил фитнес-оператора практически по центру комплекса, предоставив посетителям клуба выбор: идти ли морозным вечером к отдельному входу в клуб вдоль парковки или зайти в теплый, светлый торговый зал. А вот в соседнем "Л-153" к любителям здорового образа жизни отнеслись более лояльно, разместив фитнес-клуб на верхнем этаже. Атриум, который был организован на крыше, по словам представителей девелоперской компании, обеспечивает залы для тренировок дневным светом. Комплекс оснащен просторной многоуровневой парковкой, которая тянется до последнего этажа, позволяя клиентам фитнес-клуба после занятий выйти из комплекса прямо на крышу, минуя магазины, фуд-корты и кофейни.

Принципиально важным для девелопера торгового объекта является выбор фитнес-оператора и его позиционирование на рынке, так как целевая аудитория клуба и центра в идеале должна совпадать.

Фитнес-клуб для торгового центра выбирается на тендерной основе. Принять участие в конкурсе приглашаются сетевые операторы. Как правило, это мировые или федеральные сети спортивных клубов, представляющие максимально полный комплекс услуг и высокий уровень инфраструктуры.

Выбирая известный бренд, девелопер в первую очередь диверсифицирует риски, связанные с размещением необычного арендатора. В случае неудачи фитнес-клуба, будут простаивать большие площади комплекса. Кроме того, сильный бренд быстрее привлечет в торговый центр желающих заниматься спортом.

Площадь фитнес-клубов, расположенных в торговых центрах, колеблется от 1,5 до 3 тыс. кв. м. Оператор старается обезопасить себя жесткими договорными условиями. Так, например, особо оговаривается срок аренды помещения. Фитнес-оператор вкладывает значительные ресурсы (финансовые, человеческие, временные) в открытие и раскрутку нового центра своей сети. Краткосрочный договор в этом случае опасен: собственник имеет право не продлевать его по прошествии года, и вложенные средства (дорогостоящая отделка, оборудование, спортивный инвентарь) не успеют окупиться. Именно поэтому оператор стремится к заключению долгосрочного договора сроком на 5 и более лет. Арендная ставка для фитнес-клубов более чем привлекательна. Как правило, она колеблется в пределах 7 – 18 тыс. руб. кв. м/год и фиксируется на весь срок аренды.

В договоре аренды особым пунктом прописывается время работы спортивного зала, так как это напрямую связано с эксплуатационными расходами. Зачастую фитнес-клуб работает много дольше, чем торговый центр, и это тоже является определяющим фактором при проектировании комплекса. В этом случае для них предусматривается отдельный вход. Эксплуатация площадей на время автономной работы фитнес-клуба в каждом конкретном случае носит индивидуальный характер. В ТЦ "Л-153" эксплуатационное обслуживание фитнес-клуба не входит в договор аренды, а в нижегородском ТРЦ "Шоколад" (проект ГК "Торговый Квартал") управляющая компания обслуживает инженерно-технические сети фитнес-оператора в рамках общего управления эксплуатацией на объекте.

Фитнес-клубы в офисных центрах

Владельцы офисных центров и бизнес-парков пока не спешат оборудовать площади под спортивные комплексы. По словам специалистов, это связано с тем, что территория бизнес-парка закрытая, а аудитории, которую составляют сотрудники компаний, арендующие площади в центре, явно недостаточно для того, чтобы фитнес-клуб мог окупить свои затраты. Однако эта

ситуация меняется с выходом на рынок крупномасштабных проектов. В частности, по словам представителей компании OLL, все офисные комплексы проекта "Москва-Сити" будут оборудованы спортивными залами, на данный момент на территории уже функционируют 10 фитнес-клубов.

Принимая решение о размещении оператора фитнеса, девелопер офисного центра стремится усилить привлекательность своего комплекса, обеспечить ему конкурентное преимущество. В первую очередь фитнес-клуб в составе офисного центра оборудуют для удобства арендаторов офисов. Это также становится дополнительной привлекательной опцией для ритейла на цокольном этаже офисного центра. Кроме того, желательно, чтобы концепция фитнес-клуба, его ценовая политика органично вписывались в офисный центр.

Проводятся обширные маркетинговые мероприятия по привлечению оператора фитнеса. Большое внимание уделяется имени оператора. Если несколько лет назад, когда для "Романова Двора" подбирался фитнес-клуб, выбор был невелик и известные бренды были наперечет, то сейчас появилось множество операторов, позиционирующих себя как фитнес-клуб класса люкс.

Под спортивный зал в офисном центре также отдаются непроходные (с точки зрения арендаторов) помещения. В частности, в офисно-торговом комплексе "Романов Двор" фитнес-клуб Word Class располагается в цокольном этаже. Это своеобразная рекреационная зона для отдыха арендаторов, где помимо спортивного зала располагаются кинотеатр и ресторан.

Каждый девелопер решает сам, размещать или не размещать на своем объекте фитнес-клуб. Пока рынок не диктует жестких условий относительно данного элемента инфраструктуры. Однако постепенно ситуация меняется, и атмосфера здорового образа жизни, которую привносит фитнес-оператор на любой объект, становится все более популярной.

Большинство фитнес-центров работают по системе клубных карт, а также месячных абонементов. Клубные карты позволяют пользоваться основными услугами спортивных клубов при неограниченном количестве посещений.

Основное деление карт осуществляется по времени посещения: утро, вечер или полный день. Ассортимент клубных карт может быть очень разнообразен, включая корпоративные варианты и карты для детей. Для примера, в базовый комплект членской карты клуба Спорт Вариант включены: парковка; занятия в тренажерном зале (включая вводный инструктаж); силовые и кардио-тренажеры, свободные веса; персональный тренинг; групповые занятия аэробики; тай-чи, бокс, ушу; настольный теннис; посещение сауны, салона красоты, а также консультации терапевта.

5.3.4. Финансовые условия

Несмотря на стремительно увеличивающийся спрос на фитнес-услуги, цены на них не растут пропорционально, демонстрируя лишь незначительное увеличение. Так, по итогам 2017-2018 г. г. отмечен рост цен на фитнес-услуги в среднем на 4,5%. Это связано со значительным приростом сетевых и несетевых фитнес-клубов. В условиях жесткой конкуренции цена на абонементы является существенным фактором привлечения новой аудитории и удержания постоянных клиентов. С этой же целью большинство фитнес-центров время от времени проводит акции и разрабатывает программы лояльности, сегментируя клиентский поток внутри отдельно взятого клуба.

На сегодняшний день, по данным экспертов, постоянно и стабильно, вне зависимости от финансовой ситуации, фитнес-клубы посещают всего 3-5% россиян. При этом, в условиях падения уровня доходов, от услуг фитнес-центров готовы отказаться только 4,5% опрошенных, а 21% в таких случаях готовы заменить свой любимый зал на более дешевый.

Активный спрос на фитнес со стороны женщин превосходит мужской спрос почти в четыре раза. Среди женщин более 70% считает фитнес наиболее подходящим занятием, у мужчин эта доля не превышает 40%. Большую роль в привлечении клиентов в фитнес-клубы в последнее время играет наличие в фитнес-клубе универсального зала для игровых видов спорта.

Наиболее активной частью клиентов фитнес-клубов является возрастная группа в 20-29 лет. В настоящее время формируются потребители фитнес-услуг и старшей возрастной группы.

Фитнес-центры относятся к специализируемому сегменту рынка коммерческой недвижимости. Данные объекты пользуются повышенным спросом, из-за выросшего спроса на фитнес-услуги.

На основании анализа рынка Исполнитель пришел к следующему выводу: за последние несколько лет, учитывая возрастающий интерес к спорту и постепенное увеличение количества фитнес-клубов, рынок продаж и аренды фитнес-центров также получил соответствующее развитие. Несмотря на довольно обширный ценовой диапазон, большинство предложений аренды объектов под размещение фитнес-клубов имеют схожие ценовые условия. Предложения о продаже таких объектов более разрозненны, наблюдается значительный разброс цен. Средняя ставка аренды объектов для размещения фитнес-клубов находится в диапазоне 9 - 18 тыс. руб. кв. м/год; средняя стоимость предложения - в диапазоне 80 - 140 тыс. руб. кв. м. В целом, представители фитнес-услуг, как и прежде, руководствуясь корпоративными стандартами, как правило, строят фитнес-центры под свои цели, либо приобретают помещения в жилых комплексах, реже в отдельно стоящих зданиях, которые максимально соответствуют определенным требованиям для размещения фитнес-центров.

Таблица 5.3. Предложения о продаже объектов под размещение фитнес-центров

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
1	г. Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, д. 17	1 476,3	163 000 000	110 411	https://www.cian.ru/sale/commercial/203036874/
2	г. Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Профсоюзная, д. 104	1 397,0	180 000 000	128 848	https://www.cian.ru/sale/commercial/189034347/
3	г. Москва, ЮАО, р-н Царицыно, ул. Медиков, д. 8А	2 997,1	300 000 000	100 097	https://s5d.ru/object/189
4	г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, просп. Мичуринский, 15А	4 100,0	360 800 000	88 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/202062962/
5	г. Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, проезд 1-й Нагатинский, д. вл14к1	1 507,0	180 837 999	119 999	https://www.cian.ru/sale/commercial/191070395/
6	г. Москва, САО, р-н Тимирязевский, 3-й Нижнелихоборский проезд, 1С6	6 439,4	520 000 000	80 753	https://www.cian.ru/sale/commercial/202759530/
7	г. Москва, САО, р-н Головинский, Ленинградское ш., 47	5 713,0	740 000 000	129 529	https://www.cian.ru/sale/commercial/203014227/
8	г. Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., вл34	4 184,1	580 630 000	138 771	http://heart-fitness.comds.ru
9	г. Москва, НАО (Новомосковский), р-н Московский, мкр. Град Московский, ул. Радужная, 9	807,0	60 000 000	74 349	https://www.cian.ru/sale/commercial/196351016/
10	г. Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, ул. Кастанаевская, 38	522,0	59 999 000	114 941	https://www.cian.ru/sale/commercial/197207289/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.4. Предложения об аренде объектов под размещение фитнес-центров

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./год	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник
1	г. Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, 40АК1	3 535,0	49 546 560	14 016	https://www.cian.ru/rent/commercial/151524815/
2	г. Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. 2-я Магистральная, 16С1	1 057,7	10 153 920	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/196845160/
3	г. Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, 11С27	1 650,0	19 800 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/182955911/
4	г. Москва, ЮВАО, р-н Марьино, бул. Новочеркасский, 57К2	от 704 до 1 457	от 6 952 704 до 14 389 332	9 876	https://www.cian.ru/rent/commercial/203903816/
5	г. Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ш. Энтузиастов, 7	1 500,0	18 000 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/201777673/
6	г. Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Большая Семеновская, 11С2	2 742,5	36 000 792	13 127	https://www.cian.ru/rent/commercial/202213230/
7	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, пл. Калужская, 1к2	1 274,2	19 113 000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/202664773/
8	г. Москва, ВАО, р-н Перово, проезд 1-й Перова Поля, 9с1	от 536 до 1 157	от 7 504 008 до 16 198 008	14 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/203043493/
9	г. Москва, САО, р-н Головинский, бул. Кронштадтский, 3С9	от 500 до 1 100	от 9 000 000 до 19 800 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/201552733/
10	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Чистова, 16к4	2 040,0	20 400 000	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/203665640/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.3.5. Основные факты и выводы

- Территориальная структура рынка фитнес-услуг России крайне неоднородна. На Москву и Московскую область приходится 47% всей выручки российского рынка фитнес-индустрии, на Санкт-Петербург и другие города-миллионники — 39%, а на другие регионы — всего 14%;
- Уровень проникновения фитнес-услуг по России в целом составляет 2,5% (в Москве до 10%), тогда как в Европе этот показатель приближается к 25%, а в крупных городах достигает и 50%;
- На протяжении последних пяти лет количество фитнес-клубов в Москве активно увеличивается, при этом столичный рынок обладает большой емкостью: он может вырасти в 2-2,5 раза в ближайшие 5 лет;
- Отмечается увеличение арендуемой площади вновь открытыми клубами;
- Наибольшая конкуренция наблюдается между фитнес-центрами в среднем ценовом сегменте;
- Сформировалась тенденция к дискретному потреблению среди платежеспособного населения, в связи с чем прогнозируется возможное изменение структуры рынка;
- На сегодняшний день сформировалось несколько форматов фитнес-клубов. Условно их можно обозначить следующим образом: небольшого формата, среднего и крупноформатные;
- Одним из основополагающих факторов успеха фитнес-клуба продолжает оставаться его месторасположение, которое и определяет клиентскую базу; практически 80% посетителей проживают и/или работают в 20-минутной маркетинговой зоне клуба;
- Цены на услуги фитнес-клубов демонстрируют незначительный рост; многие клубы вводят программы лояльности, проводят акции и сегментируют клиентский поток, чтобы иметь ценовые конкурентные преимущества;
- Большинство предложений аренды объектов под размещение фитнес-клубов имеют схожие ценовые условия; предложения о продаже таких объектов более разрозненны, наблюдается значительный разброс цен;
- Средняя ставка аренды находится в диапазоне 9 - 18 тыс. руб. кв. м/год; средняя стоимость предложения - в диапазоне 80 - 140 тыс. руб. кв. м.

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)[25].

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[26].

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

[25] IFRS 1, п. 3.

[26] 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[27].

Основные средства[28] 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[29].

Балансовая стоимость[30] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[31] — 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[32].

Инвестиционное имущество[33] – 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

[27] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

[32] IAS 16 "Основные средства", п. 6

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

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[34].

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[35].

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[36].

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[37].

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.[38]

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.[39]

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.[40]

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

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу

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

[35] IAS 1, п. 7.

[36] П. 10.1 МСО 2017

[37] П. 30.1 МСО 2017

[38] П. 50.1 МСО 2017

[39] П. 50.2 МСО 2017

[40] П. 50.3 МСО 2017

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[41].

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[42].

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[43].

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств,

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

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

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

которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[44]

- 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[45]:

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

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

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

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

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

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

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[46].

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[47].

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 3.4 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[48].

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

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

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

[48] Фонд МСФО.

в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[49].

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[50].

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[51].

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[52].

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[53].

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[54].

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[55].

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;

[49] IFRS 13, п. 2.

[50] IFRS 13, п. 3.

[51] IFRS 13, п. 11.

[52] IFRS 13, п. 15.

[53] IFRS 13, п. 16.

[54] IFRS 13, п. 27.

[55] IFRS 13, п. 32.

- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[56]

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[57].

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[58].

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;

[56] IFRS 13, п. 38.

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

[58] МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

- 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 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[59].

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[60].

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[61].

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[62].

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[63].

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;

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

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

[61] Там же, п. 18.

[62] Там же, п. 19.

[63] Там же, п. 20.

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[64]:

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

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

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

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

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

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

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

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);

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

- 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[65].

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ[66].

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[67] определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[68]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по

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

[66] "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

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

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

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[69].

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.[70]

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[71]:

- 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.

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.

[69] Там же, п. 13.

[70] Там же, п. 14.

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

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[72].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[73].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[74].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[75]:

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

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

[73] Там же, п. 16.

[74] Там же, п. 17.

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

об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

Расчет стоимости оцениваемых объектов недвижимости на дату оценки проводился в рамках сравнительного и доходного подходов с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод прямой капитализации.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[76].

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

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов[77], что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способны приносить оцениваемые объекты, а также связанные с оцениваемыми объектами расходы[78], что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход при расчете стоимости объекта недвижимости не используется, так как 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.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

[78] Там же, п. 16.

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

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

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

Методика применения данного подхода описана в Приложении 3 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.1.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[79], к которому принадлежат оцениваемые объекты, за март 2019 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (табл. 7.2). В качестве объектов недвижимости признаются нежилые здания или помещения фитнес-центров.

7.1.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал в качестве единицы сравнения 1 кв. м общей площади помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (табл. 7.1).

[79] Информационные порталы: www.incom.ru, www.roszem.ru, www.miel.ru, www.dm-realty.ru, www.irr.ru, www.paulsyard.ru, www.officecenter.ru, www.cian.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto.

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
1	• состав передаваемых прав на объект 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 местоположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • линия домов; • тип объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по этажам; • наличие (отсутствие) отдельного входа; • наличие (отсутствие) витринных окон; • наличие (отсутствие) бассейна; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице 7.2 Отчета, расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы — на рис. 7.1.

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода

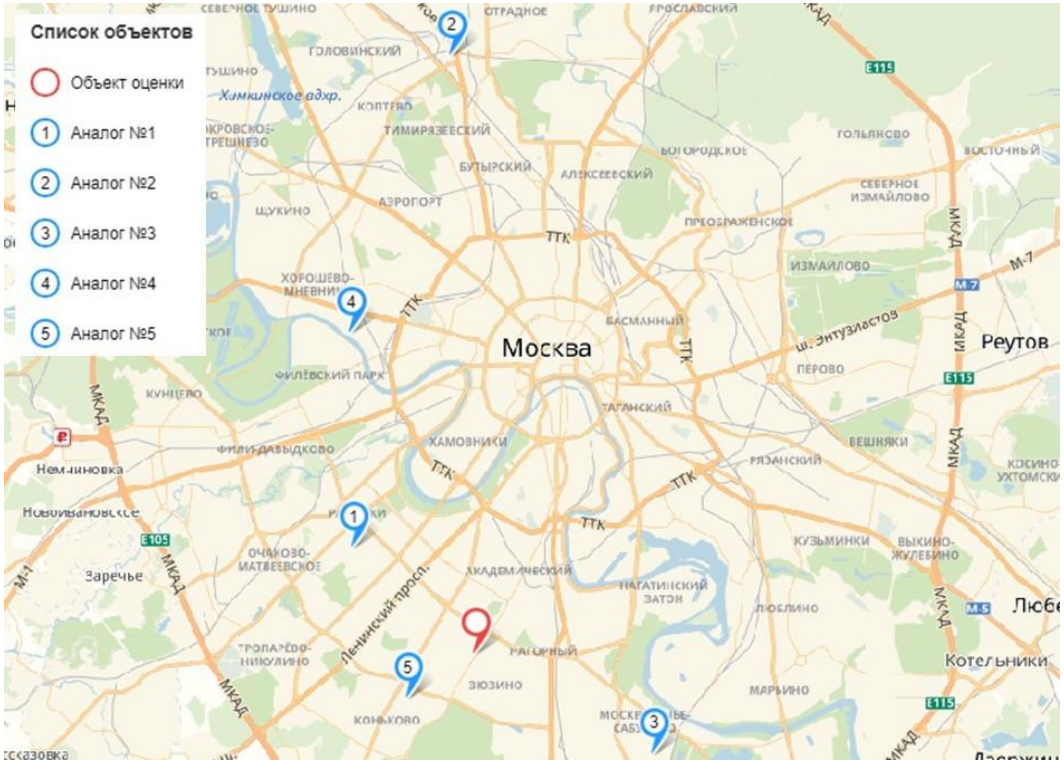
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Краткое описание объекта недвижимости	Трехэтажное здание фитнес-центра площадью 4 002,3 кв. м	Нежилое трехэтажное здание с подвалом, которое возможно использовать под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 360,8 млн руб. с НДС	Нежилое здание, которое возможно использовать под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 520 млн руб. с НДС	Трехэтажное здание, используемое под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 300 млн руб. с НДС	Нежилое помещение, используемое под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 580,63 млн руб. с НДС	Нежилое помещение, используемое под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 163 млн руб. руб. с НДС
2	Фотография объекта недвижимости						
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	г. Москва, просп. Мичуринский, 15А	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, 1С6	г. Москва, ул. Медиков, д. 8А	г. Москва, Шелепихинская наб., д. 34, корп. 2	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17
		ЮЗАО, район Черемушки	ЗАО, район Раменки	САО, район Тимирязевский	ЮАО, район Царицыно	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники,	ЮЗАО, р-н Коньково
		м. "Новые Черемушки"	м. "Раменки"	м. "Верхние Лихоборы"	м. "Кантемировская"	м. "Шелепиха"	м. "Калужская"
8	Удаленность от метро	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
10	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения, образующие собой фитнес-центр	Здание под размещение фитнес-центра	Здание под размещение фитнес-центра	Здание под размещение фитнес-центра	Встроенное помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	4 002,30	4 100,00	6 439,40	2 997,10	4 184,10	1 476,30
	Площадь помещений,	0,00	1 025,00	0,00	0,00	0,00	0,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	расположенных в подвале						
	Площадь помещений, расположенных на цокольном этаже	1 096,50	0,00	0,00	749,28	0,00	0,00
	Площадь помещений, расположенных на 1 этаже	1 081,60	1 025,00	836,82	749,28	4 184,10	738,15
	Площадь помещений, расположенных на 2 этаже	1 066,10	1 025,00	836,82	749,28	0,00	738,15
	Площадь помещений, расположенных на 3 этаже и выше	758,10	1 025,00	2 510,46	749,28	0,00	0,00
	Доля помещений, расположенных в подвале	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на цокольном этаже	27,40%	0,00%	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на 1 этаже здания	27,02%	25,00%	20,00%	25,00%	100,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	26,64%	25,00%	20,00%	25,00%	0,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 3 этаже и выше	18,94%	25,00%	60,00%	25,00%	0,00%	0,00%
12	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
13	Наличие (отсутствие) витринных окон	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
14	Наличие (отсутствие) бассейна	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
15	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
19	Состояние/уровень	Стандарт	Без отделки/Требует	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	отделки		капитального ремонта				
20	Цена предложения (с НДС), руб.	—	360 800 000	520 000 000	300 000 000	580 630 000	163 000 000
21	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	—	88 000	80 753	100 097	138 771	110 411
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/202062962/, +7 (495) 724 14 08	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/202759530/, +7 (495) 374-91-48	Информационный портал "S5DEVELOPMENT", https://s5d.ru/object/189, т. +7 (495) 504-10-59	Сайт компании "Донстрой", http://heart-fitness.comds.ru, т. +7 (495) 127 81 47	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/203036874/, т. +7 (495) 255 25 18

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение оцениваемого здания и объектов-аналогов



Источник: https://maps.yandex.ru

7.1.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

На данном этапе вносятся корректировки к стоимости объектов-аналогов недвижимого имущества по выявленным ранее элементам сравнения.

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами недвижимости по некоторым элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%. В таблице 7.3 представлены элементы сравнения для оцениваемого объекта, корректировка по которым равна 0%.

Таблица 7.3. Элементы сравнения для каждого типа оцениваемой недвижимости, корректировка по каждому из которых равна 0%

Элементы сравнения
• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • наличие (отсутствие) отдельного входа; • наличие (отсутствие) витринных окон; • наличие (отсутствие) бассейна; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице 7.4. Описание корректировок приведено ниже.

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым есть различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
1	• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • линия домов; • тип объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по этажам; • состояние/уровень отделки	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • корректировка на удаленность от метро; • корректировка на линию домов; • корректировка на тип объекта недвижимости; • корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • корректировка на распределение помещений по этажам; • корректировка на состояние/уровень отделки	Применение данных корректировок отражено в табл. 7.22

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №22, май 2018 г. В соответствии с данным источником скидка на торг при продаже торговой недвижимости составляет **-11,00%**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

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

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

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

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

Таблица 7.5. Результаты расчетов среднеарифметической ставки аренды 1 кв. м помещений свободного назначения

№ п/п	Станция метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год
1	м. "Новые Черемушки"	19 972
2	м. "Раменки"	18 729
3	м. "Верхние Лихоборы"	19 150
4	м. "Кантемировская"	18 760
5	м. "Калужская"	18 613
6	м. "Шелепиха"	21 121

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

$$К_{мп} = ((С_{т.ар.об.оц.} / С_{т.ар.об.ан.}) - 1) * 100\%,$$

где:

$С_{т.ар.об.оц.}$ — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в районе станции метрополитена объекта оценки;

$С_{т.ар.об.ан.}$ — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в районе станции метрополитена объекта-аналога.

Результаты расчета корректировки на местоположение оцениваемых помещений представлены в таблице ниже.

Таблица 7.6. Расчет корректировки на местоположение

№ п/п	Объект	Станция метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Корректировка, %
1	Объект оценки	м. "Новые Черемушки"	19 972	0,00%
2	Объект-аналог 1	м. "Раменки"	18 729	6,64%
3	Объект-аналог 2	м. "Верхние Лихоборы"	19 150	4,29%
4	Объект-аналог 3	м. "Кантемировская"	18 760	6,46%
5	Объект-аналог 4	м. "Шелепиха"	21 121	-5,44%
6	Объект-аналог 5	м. "Калужская"	18 613	7,30%

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность объекта 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 информационно-аналитического портала "Оценщики и эксперты". Величина данной корректировки для объектов торгового назначения составляет от 5,36 до 17,98% в зависимости от удаленности объекта от метро. Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице 7.7-7.8.

Таблица 7.7. Расчет корректировки на удаленность от метро для торговой недвижимости

Удаленность объекта 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
до 5 мин. пешком	0,00%	5,36%	9,63%	13,92%	17,98%
от 5 до 9 мин. пешком	-5,09%	0,00%	4,05%	8,12%	11,97%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,78%	-3,89%	0,00%	3,92%	7,62%
от 15 до 19 мин. пешком	-12,22%	-7,51%	-3,77%	0,00%	3,56%
от 20 мин. пешком	-15,24%	-10,69%	-7,08%	-3,44%	0,00%

Источник: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2

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

Таблица 7.8. Расчет корректировки на удаленность от метро для объектов - аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Удаленность от метро	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	**—**	**-7,08%**	**-7,08%**	**-3,44%**	**-3,44%**	**-7,08%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

Корректировка на линию домов была рассчитана на основании данных, представленных на портале "Оценщики и эксперты". Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.9. Величина корректировки на линию домов

Показатель	Значение
Корректировка на расположение внутри квартала для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)	-15,23%
Корректировка на расположение внутри квартала для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 2-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 1-ой линии (в процентах от цен)	17,97%

Источник: анализ рынка и расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.10. Расчет корректировки на линию домов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию домов (%)	**—**	**17,97%**	**17,97%**	**17,97%**	**0,00%**	**17,97%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Коммерческие здания и помещения бывают трех видов: отдельно стоящее здание, пристроенное здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельно стоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

В случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по виду объекта недвижимости, Оценщик применял корректировку на основании данных, представленных на портале Statrielt. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 7.11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием			1,00
Пристроенное здание по отношению к отдельно стоящему зданию	0,92	1,00	0,96
Встроенное помещение в здании по отношению к отдельно стоящему зданию	0,90	0,98	0,94

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1673-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda

Расчет корректировки на тип объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 7.12. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Объект оценки/Объект-аналог	Отдельно стоящее здание	Пристроенное здание	Встроенное помещение
Отдельно стоящее здание	0,00%	4,17%	6,38%
Пристроенное здание	-4,00%	0,00%	2,13%
Встроенное помещение	-6,00%	-2,08%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.13. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения, образующие собой фитнес-центр	Здание под размещение фитнес-центра	Здание под размещение фитнес-центра	Здание под размещение фитнес-центра	Встроенное помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	**—**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**6,38%**	**6,38%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь

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

Корректировка на общую площадь объект оценки была рассчитана на основании данных, представленных на портале "Оценщики и эксперты". Величина корректировки на площадь представлена в таблицах ниже. Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

Таблица 7.14. Величина корректировки на площадь торговых помещений (для базового помещения до 100 кв. м)

№ п/п	Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
1	до 100 кв. м	0	—
2	от 100 до 500 кв. м	-6,28%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/4-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
3	от 500 до 2500 кв. м	-11,59%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
4	от 2 500 до 5 000 кв. м	-21,56%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
5	от 5 000 до 20 000 кв.м	-27,92%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
6	более 20 000 кв. м	-33,07%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.15. Расчетная таблица диапазонов площади для построения графика — эмпирической зависимости для торговых помещений

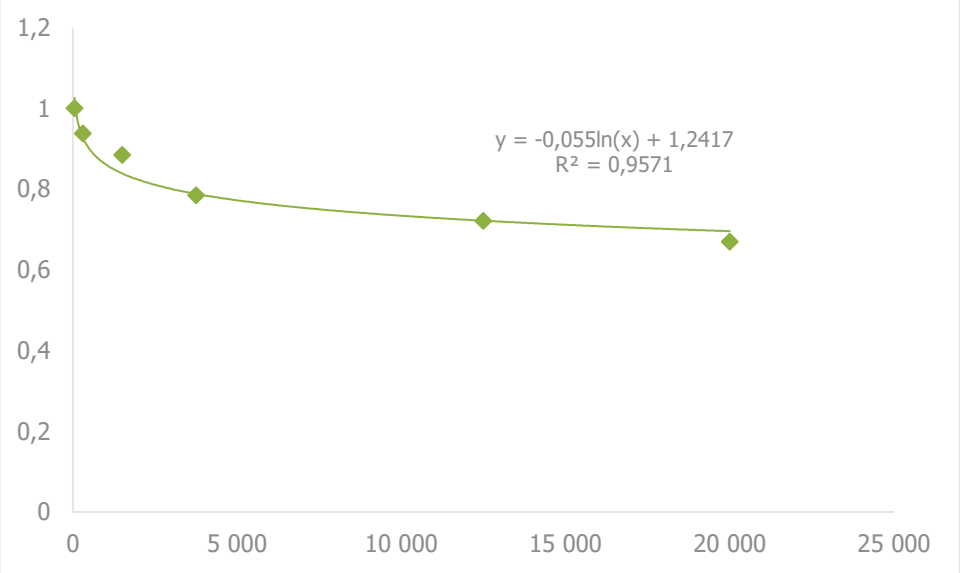
Показатель	Значения					
Площадь, кв. м	50	300	1 500	3 750	12 500	20 000
Значение коэффициента относительно 50 кв. м	**1**	**0,9372**	**0,8841**	**0,7844**	**0,7208**	**0,6693**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов снижения стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальным R^2.

Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации (R^2) имеет логарифмическая модель.

Рисунок 7.2. Зависимость стоимости 1 кв. м недвижимости от площади объекта



Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Как видно из графика выше, можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0{,}055 \ln(x) + 1{,}2417$$

где:

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

ln(x) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

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

$$K_{пл} = [(-0{,}055 \ln(S_{оц}) + 1{,}2417) / (-0{,}055 \ln(S_{ан}) + 1{,}2417) - 1] * 100\%,$$

где:

$K_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

$\ln(S_{оц})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади оцениваемого объекта;

$\ln(S_{ан})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта-аналога.

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

Таблица 7.16. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Площадь общая	кв. м	4 002,30	4 100,00	6 439,40	2 997,10	4 184,10	1 476,30
y=f(x)	—	0,7855	0,7842	0,7593	0,8014	0,7831	0,8403
Корректировка	**%**	**—**	**0,17%**	**3,44%**	**-1,98%**	**0,31%**	**-6,53%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

В соответствии со сложившейся практикой на рынке коммерческой недвижимости, помещения, расположенные на первом этаже, стоят дороже, чем помещения, расположенные в цоколе, подвале и выше третьего этажа.

Учитывая тот факт, что объект оценки расположен в подвале, 1-ом и 2-ом этаже, Исполнителем была внесена корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж расположения определялась Исполнителем на основании данных, представленных на портале Statrielt.

Формулу для расчета корректировки на этаж расположения можно выразить следующим образом:

$$К_{эт} = (S_{под\text{-}оо} * К_{под} + S_{цок\text{-}оо} * К_{цок} + S1\text{-}_{эт.\text{-}оо} * К1\text{-}_{эт} + S2\text{-}_{эт\text{-}оо} * К2\text{-}_{эт} + S3\text{-}_{эт\text{-}оо} * К3\text{-}_{эт}) / (S_{под\text{-}оа} * К_{под} + S_{цок\text{-}оа} * К_{цок} + S_1\text{-}_{эт.\text{-}оа} * К1\text{-}_{эт} + S2\text{-}_{эт\text{-}оа} * К2\text{-}_{эт} + S3\text{-}_{эт\text{-}оа} * К3\text{-}_{эт}) - 1,$$

где:

$S_{под}$ - площадь подвальных помещений;

$S_{цок}$ - площадь цокольных помещений;

$S_{1\text{-}эт}$ - площадь помещений первого этажа;

$S_{2\text{-}эт}$ -площадь помещений второго этажа;

$S_{3\text{-}эт}$ - площадь помещений третьего этажа и выше;

К - коэффициенты для каждого этажа, определенные на основании данных, представленных на портале Statrielt (табл. ниже).

Таблица 7.17. Корректировка на этаж

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,66	0,79	0,72
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,96	0,88

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1672-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на этаж.

Таблица 7.18. Расчет корректировки на этаж для оцениваемых помещений

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Этаж расположения	Цоколь, 1 эатж, 2 этаж, 3 этаж	Подвал, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж	1 этаж, 2 этаж, 3 этаж, 4 этаж, 5 этаж	1 этаж, 2 этаж, 3 этаж	1 этаж	1 этаж, 2 этаж
Доля помещений, расположенных в подвале здания	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на цокольном этаже	27,40%	0,00%	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на 1 этаже здания	27,02%	25,00%	20,00%	25,00%	100,00%	50,00%
Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	26,64%	25,00%	20,00%	25,00%	0,00%	50,00%
Доля помещений, расположенных на 3 этаже и выше	18,94%	25,00%	60,00%	25,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на распределение помещений по этажам (%)	**—**	**3,65%**	**0,01%**	**0,23%**	**-8,79%**	**-4,99%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

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

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве (Компания "Стройтехсервис-М", "ПрофиРемонт", "Канкордиа"; "Рем Проект"; "Ontario Constructions") (Таблица 7.19). Анализируя рыночную информацию, Исполнитель принял следующую градацию вида и состояния уровня отделки:

- Без отделки/Требует капитального ремонта;
- Стандарт/требует ремонта;
- Стандарт;
- Комфорт.

Таблица 7.19. Расчет стоимости ремонта 1 кв. м по полу

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Материалы, руб.	Итого, руб. с НДС	Среднее значение, руб. с НДС
Комфорт	http://ontario-pro.ru/			13 250	11 917
	http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php	5 500	5 000	10 500	
	https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php	7 000	5 000	12 000	
Стандарт	http://www.stroytechservis.ru/price/			8 500	8 167
	http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php	4 500	4 000	8 500	
	https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php	5 000	4 000	9 000	
Стандарт, требует ремонта	http://www.stroytechservis.ru/price/			1 500	3 667
	http://www.profiremont-kvartir.ru/ceny-na-remont.php	2 000	1 750	3 750	
	http://ontario-pro.ru/			5 750	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

$$К_{сост} = С_{отд.об} - Ci_{отд.ан},$$

где:

$К_{сост}$ — корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога;

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

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

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

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

Таблица 7.20. Корректировки на уровень отделки коммерческих помещений

Объект оценки/Объект-аналог	Без отделки/Требует капитального ремонта	Стандарт/требует ремонта	Стандарт	Комфорт
Без отделки/Требует капитального ремонта	0	-3 667	-8 667	-11 917
Стандарт/требует ремонта	3 667	0	-5 000	-8 250
Стандарт	8 667	5 000	0	-3 250
Комфорт	11 917	8 250	3 250	0

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки были введены следующие корректировки:

Таблица 7.21. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требует капитального ремонта	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	**—**	**8 667**	**0**	**0**	**0**	**0**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель выполнил расчет величины справедливой стоимости. Результаты реализации 3-го и 4-го этапов, а именно последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, представлены в табл. 7.22

Таблица 7.22. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	80 753	100 097	138 771	110 411
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	80 753	100 097	138 771	110 411
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	80 753	100 097	138 771	110 411
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	80 753	100 097	138 771	110 411
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	78 320	71 870	89 086	123 506	98 266
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	78 320	71 870	89 086	123 506	98 266
7	Характеристики	г. Москва, просп.	г. Москва, просп.	г. Москва, 3-й	г. Москва, ул. Медиков,	г. Москва,	г. Москва, ул.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	месторасположения объекта недвижимости	Севастопольский, д. 28Г	Мичуринский, 15А	Нижнелихоборский проезд, 1С6	д. 8А	Шелепихинская наб., д. 34, корп. 2	Бутлерова, д. 17
		ЮЗАО, район Черемушки	ЗАО, район Раменки	САО, район Тимирязевский	ЮАО, район Царицыно	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники,	ЮЗАО, р-н Коньково
		м. "Новые Черемушки"	м. "Раменки"	м. "Верхние Лихоборы"	м. "Кантемировская"	м. "Шелепиха"	м. "Калужская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	6,64%	4,29%	6,46%	-5,44%	7,30%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	83 521	74 957	94 843	116 788	105 444
8	Удаленность от метро	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-7,08%	-7,08%	-3,44%	-3,44%	-7,08%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	77 606	69 648	91 580	112 770	97 977
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на линию домов (%)	-	17,97%	17,97%	17,97%	0,00%	17,97%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	91 549	82 161	108 034	112 770	115 580
10	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения, образующие собой фитнес-центр	Здание под размещение фитнес-центра	Здание под размещение фитнес-центра	Здание под размещение фитнес-центра	Встроенное помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	6,38%	6,38%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	91 549	82 161	108 034	119 968	122 957
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	4 002,30	4 100,00	6 439,40	2 997,10	4 184,10	1 476,30
	Корректировка на размер общей площади (%)	-	0,17%	3,44%	-1,98%	0,31%	-6,53%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	91 704	84 992	105 889	120 342	114 931
12	Доля помещений, расположенных в	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	подвале здания						
	Доля помещений, расположенных на цокольном этаже	27,40%	0,00%	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на 1 этаже здания	27,02%	25,00%	20,00%	25,00%	100,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	26,64%	25,00%	20,00%	25,00%	0,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 3 этаже и выше	18,94%	25,00%	60,00%	25,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (%)	-	3,65%	0,01%	0,23%	-8,79%	-4,99%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	95 052	85 003	106 137	109 767	109 200
13	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		95 052	85 003	106 137	109 767	109 200
14	Наличие (отсутствие) витринных окон	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
	Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		95 052	85 003	106 137	109 767	109 200
15	Наличие (отсутствие) бассейна	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) бассейна (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		95 052	85 003	106 137	109 767	109 200
16	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	95 052	85 003	106 137	109 767	109 200
17	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	95 052	85 003	106 137	109 767	109 200
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	95 052	85 003	106 137	109 767	109 200
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	95 052	85 003	106 137	109 767	109 200
20	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требует капитального ремонта	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	8 667	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	103 719	85 003	106 137	109 767	109 200
21	Сумма абсолютных величин корректировок	-	55,63%	43,80%	41,09%	35,36%	61,25%
22	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,80	2,28	2,43	2,83	1,63
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	16,38%	20,80%	22,18%	25,77%	14,88%
24	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м						102 736
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м							102 736
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м							4 002,30
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.							411 179 000
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.							**342 649 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямой капитализации [80].

Алгоритм расчета:

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

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

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

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

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[81].

Для определения потенциального валового дохода, получаемого от оцениваемого объекта, Исполнитель принял решение использовать ставку арендной платы по договору аренды, предоставленного Заказчиком[82].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$ПВД = S \times C_{1\ кв.\ м},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

[80] Методика применения данного подхода описана в Приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

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

[82] В соответствии с Дополнительными соглашениями №12 от 14.12.2016 к договору аренды №1/НИ от 21.06.2004

Исполнитель проанализировал данные оцениваемого объекта относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- **Общая площадь** — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.
- **Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.
- **Полезная (арендопригодная) площадь** — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

По состоянию на дату оценки все арендопригодные помещения площадью 4 002,30 кв. м сданы в аренду по долгосрочному договору.

В рамках настоящего Отчета при определении величины справедливой стоимости оцениваемых объектов с применением доходного подхода расчет величины потенциального валового дохода проводился на основании фактических данных о величине арендной ставки за помещения на основании реестра арендаторов. В таблице 8.1 представлен расчет потенциального валового дохода от оцениваемых помещений.

Таблица 8.1. Определение потенциального валового дохода от помещений

Арендатор	№ Договора	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Срок договора	Ставка аренды по договору, руб./кв. м/ мес. без НДС	Ставка аренды по договору, руб./кв. м/ год без НДС	Арендный поток, руб./год, без НДС
ООО "Спорт Форум"	Договор аренды недвижимого имущества от 20.12.2012 г. Дополнительные соглашения № 1 от 21.12.2012 г., № 2 от 14.03.2013 г., № 3 от 17.07.2013 г, № 4 от 14.12.2018 г.	4 002,30	с 20.12.2012 по 20.01.2027	980,4	11 765	47 086 837

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась общая площадь оцениваемого объекта. Это связано с возможностью сдачи в аренду всех оцениваемых помещений. На основании договора аренды недвижимого имущества от 20.12.2012 г., предоставленного Заказчиком, арендопригодная площадь составляет 4 002,30 кв. м.

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

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

$$ДВД = ПВД \times (1 - П_а) \times (1 - П_{нд}) + Д_{пр},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

$Д_{пр}$ — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь[83]:

- 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.

В рамках этого расчета, учитывая долгосрочный договор аренды, Исполнитель принимаем уровень недозагрузки равный 0%.

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%

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[84]. 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"[85] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки величина эксплуатационных и коммунальных расходов не учитывалась, так как данные расходы оплачиваются арендатором помещений.

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 12 июля 2017 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных

[83] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

[84] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

[85] 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.

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 2019 год составляет 1,6% от кадастровой стоимости объекта.

Таблица 8.2. Расчет величины налога на имущество

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Кадастровая стоимость оцениваемых помещений, руб.	руб.	164 360 116
2	Ставка налога на имущество от кадастровой стоимости	%	1,6%
3	**Налог на имущество (от кадастровой стоимости)**	**руб. без НДС**	**2 629 762**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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[86]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 8.3. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	**0,05%**	**0,30%**	**0,18%**

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

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 справедливой стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Таблица 8.4. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	325 761 000
2	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	314 902 300
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	320 331 650
4	Затраты на страхование объекта	%	0,18%
5	**Расходы на страхование**	**руб./год**	**560 580**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Величина арендных платежей за пользование земельным участком принималась равной 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, и составила **1 174 147 руб./год.**

Расчет величины арендных платежей за пользование земельным участком представлен в таблице ниже.

Таблица 8.5. Расчет величины арендных платежей за пользование земельным участком

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь земельного участка	кв. м	1 333,00[87]
2	Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	78 276 439
3	Величина арендных платежей	%	1,5%
4	**Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)**	**руб./год**	**1 174 147**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[86] Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103

[87] См. п. 14, Раздел 2

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 в % от восстановительной стоимости зданий в зависимости от срока полезной службы зданий. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности принимались на основании "Методических рекомендаций по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости " МРР 3.2.23-97 (http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042).

За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования.

Расчет величины затрат на строительно-монтажные работы производился на основании среднерыночных данных.

Нормативы ежегодных отчислений в %от восстановительной стоимости конструкций приведен в табл. ниже.

Таблица 8.6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%
4	25,00%
6	16,70%
8	12,50%
10	10,00%
12	8,30%
14	7,10%
16	6,20%
18	5,60%
20	5,00%
22	4,50%
24	4,20%
26	3,80%
28	3,60%
30	3,30%
32	3,10%
34	2,90%
36	2,70%
38	2,60%
40	2,50%
42	2,40%
44	2,30%
46	2,20%
48	2,10%
50	2,00%
52	1,90%

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
54	1,80%
56	1,79%
58	1,72%
60	1,65%
62	1,61%
64	1,56%
66	1,52%
68	1,47%
70	1,43%
72	1,40%
74	1,35%
76	1,30%
78	1,28%
80	1,25%
85	1,10%
90	1,11%
95	1,05%
100	1,00%
125	0,80%
150	0,67%

Источник: МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"

Расчет себестоимости строительства объекта оценки (в дальнейшем расчете использовалось максимальное значение) приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.7. Расчет себестоимости строительства

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства по состоянию на 2016 г.	долл. США/ кв. м без НДС	731	973	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)
Курс долл. США по состоянию на декабрь 2017 г.	руб./долл. США		58,5739	http://www.cbr.ru/
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	42 818	56 992	
Инфляция за декабрь 2017 г.	%		0,21%	
Инфляция по итогам 2018 г.	%		4,30%	
Инфляция с января по март 2019 г. (прогноз)	%		1,19%	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м без НДС**	**45 286**	**60 278**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет резерва на капитальный ремонт представлен в таблице ниже

Таблица 8.8. Расчет резерва на капитальный ремонт

Наименование показателя	Ед измерения	Данные
Общая площадь объекта оценки	кв. м	4 002,3
Первоначальная стоимость СМР	руб. без учета НДС	241 249 152
Срок полезной службы	лет	85
Укрупненные ежегодные расходы на капитальный ремонт	%	1,10%
Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	**руб. без учета НДС**	**2 653 741**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

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

8.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка фитнес центров г. Москвы, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель, учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, принимает среднее значение ставки капитализации, равное **12,30%**.

Таблица 8.9. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Описание объекта недвижимости	Источник	Значение, %
1	Двухуровневое нежилое помещение фитнес клуба общей площадью 1 476,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, д. 17	https://www.cian.ru/sale/commercial/203036874/	12,30%
2	Нежилое помещение фитнес клуба, расположенное на 4-м этаже БЦ "Стрелецкая слобода", общей площадью 1 332,1 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2	https://sugarproperty.ru/41742_gotovyy-arendnyy-biznes-v-bc-streleckaya-sloboda-obsch-pl-1332_1-kv-m.html	12,50%
3	Нежилое помещение фитнес клуба, расположенное на 1-м этаже МФК, общей площадью 5 713,0 кв. м, по адресу: г. Москва, САО, р-н Головинский, Ленинградское ш., д. 47А	https://www.kutuzov.ru/reality/detail/e2c504bde7357ac67e2b18b79f24f4f9/	12,00%
	Среднее значение		**12,30%**

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Расчет стоимости оцениваемых помещений доходным подходом представлен в таблице 8.10.

Таблица 8.10. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	4 002,30
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	4 002,30
3	Площадь помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	4 002,30
4	Площадь вакантных помещений	кв. м	0,00
5	Величина арендной ставки за 1 кв. м по действующему договору аренды (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	11 765
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	47 086 837
7	ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	47 086 837
8	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключен договор аренды	%	0,00%
9	ДВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	47 086 837
10	ДВД от помещений по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	47 086 837
11	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	325 761 000
12	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	314 902 300
13	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	320 331 650
14	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	—
15	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	—
16	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(2 629 762)
17	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(560 580)
18	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(2 653 741)
19	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(1 174 147)
20	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	—
21	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(7 018 230)
22	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	40 068 608
23	Коэффициент капитализации	%	12,30%
24	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	325 761 000
25	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. с НДС**	**390 913 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных в рамках 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.

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

Метод анализа иерархий

Согласование результатов, полученных в рамках сравнительного и доходного подходов, производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ). МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, и основан на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Методика и алгоритм согласования результатов оценки с применением метода анализа иерархии приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

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

Согласование результатов
1 — равное влияние параметров
3 — умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим
5 — существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим
7 — значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим
2, 4, 6 — соответствующие промежуточные значения
Критерии согласования:
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ
В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев

Согласование результатов						
	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	3	3	1,73	0,366
Б	1	1	5	2	1,78	0,375
В	1/3	1/5	1	1/3	0,39	0,082
Г	1/3	1/2	3	1	0,84	0,178
Сумма					4,74	1,000
Критерий	А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца					
Методы оценки	Сравнительный		Доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/4		0,50	0,20
доходный	4		1		2,00	0,80
Сумма					2,50	1,00
Критерий	Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ					
Методы оценки	Сравнительный		Доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		4		2,00	0,80
доходный	1/4		1		0,50	0,20
Сумма					2,50	1,00
Критерий	В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания					
Методы оценки	Сравнительный		Доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1		1,00	0,50
доходный	1		1		1,00	0,50
Сумма					2,00	1,00
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость					
Методы оценки	Сравнительный		ддоходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1		1,00	0,50
доходный	1		1		1,00	0,50
Сумма					2,00	1,00
Определение итоговой величины весовых коэффициентов						
	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода	
Веса критериев	0,366	0,375	0,082	0,178		
сравнительный	0,20	0,80	0,50	0,50	50%	
доходный	0,80	0,20	0,50	0,50	50%	
Сумма					1,00	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

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

- стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, — 50%;
- стоимость, определенная в рамках доходного подхода, — 50%.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	342 649 000	0,5	171 325 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	325 761 000	0,5	162 881 000
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС				334 206 000
Справедливая стоимость объекта оценки с НДС				**401 047 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Распределение справедливой стоимости объекта оценки по отдельным объектам, входящим в состав объекта оценки, осуществлялось на основании удельной стоимости 1 кв. м общей площади помещений, расположенных на разных этажах, полученной в результате решения следующей системы уравнений:

$$1\,096{,}50 * w + 1\,081{,}60 * x + 1\,066{,}10 * y + 758{,}10 * z = 334\,206\,000$$

$$w = 0{,}84 * x$$

$$y = 0{,}92 * x$$

$$z = 0{,}88 * x,$$

где:

w — удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных в цоколе;

x — удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 1 этаже;

y — удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 2 этаже;

z — удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 3 этаже и выше;

334 206 000 — справедливая стоимость улучшений, руб., без учета НДС;

0,84 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных в цоколе, к стоимости помещений, расположенных на первом этаже;

0,92 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных на втором этаже, к стоимости помещений, расположенных на первом этаже;

0,88 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных на третьем этаже и выше, к стоимости помещений, расположенных на первом этаже.

В результате решения данной системы уравнений найдены следующие значения w, x, y, z:

- w = 76 901 руб./кв. м без учета НДС;
- x = 91 548 руб./кв. м без учета НДС;
- y = 84 224 руб./кв. м без учета НДС;
- z = 80 562 руб./кв. м без учета НДС.

Далее полученные значения умножались на соответствующую площадь помещений. Результат вычислений приведен в таблице 9.3.

Таблица 9.3. Распределение итоговой справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб./кв. м без НДС	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745	1 096,50	76 901	84 321 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746	1 064,50	91 548	97 453 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747	17,10	91 548	1 565 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748	1 066,10	84 224	89 792 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749	712,10	80 562	57 369 000
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750;	32,30	80 562	2 602 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751.	13,70	80 562	1 104 000
	ИТОГО	**4 002,30**		**334 206 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

334 206 000 (Триста тридцать четыре миллиона двести шесть тысяч) руб.

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 предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №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 28 декабря 2015 г. №217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

Оценщик,
Руководитель проектов,
практика "Оценка" **Т.А. Соломенникова**

Партнер,
практика "Оценка" **А. Ф. Матвеева**

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия свидетельств о государственной регистрации права;
- копия технических паспортов на оцениваемые помещения;
- копия выписок из ЕГРН;
- копия выписки из технического паспорта на здание от 30.10.2012 г.;
- копия справки о балансовой стоимости имущества;
- копия договора аренды помещений от 20.12.2012 г.;
- копия дополнительных соглашений №1 от 21.12.2012 г., №2 от 14.03.2013 г., №3 от 17.07.2013 г., № 4 от 14.12.2018 г. к договору аренды помещений от 20.12.2012 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 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;
- 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.cbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.mian.ru;
- www.miel.ru;
- www.incom.ru;
- www.rieltor.ru;
- www.zdanie.info;
- www.blackwood.ru;
- www.roszem.ru;
- www.realto.ru;
- www.ners.ru;
- www.knightfrank.com;
- www.kommersant.ru;
- www.cwrussia.ru;
- www.rrg.ru;
- www.jll.ru;
- www.investmoscow.ru;
- www.rynok-analitika.ru;
- www.naibecar.com;
- www.maxyline.ru;
- www.news.rambler.ru;
- www.infinica.ru;
- www.cian.ru;
- www.economy.gov.ru;
- www.smao.ru;
- www.inf-remont.ru;
- www.statrielt.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7706793139
Адрес: 119017,г. Москва, Пыжевский переулок., д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство **№ 1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Ассоциация "СМАО"

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№08305/776/00015/18

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № **08305/776/00015/18** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Акционерное общество «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 за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования 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 непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- 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 сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/00015/18

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

Безусловная франшиза не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «22» июля 2018 г. и действует до 24 часа 00 минут «21» июля 2019 г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Орлов Д.А./

на основании Доверенности №3685/16 от 10.05.2016г

Страхователь:
Акционерное общество «НЭО Центр»

_____/Плотникова В.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«11» июля 2018 г.

Полис № 08305/776/00015/18

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ №08305/776/00025/18

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №08305/776/00025/18 (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 за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования

Страховой случай:
- события, названные в п. **3.1.2.1** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- 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 сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

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

*Полис № **08305/776/00025/18***

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01»января 2019г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2019г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 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 2018 г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ / Горин А.Э./

Страхователь:

_____ /Плотникова В.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«06» декабря 2018 г.

Полис №08305/776/00025/18

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

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 07 сентября 2018 г.

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

Генеральный директор
Ассоциации «СМАО» Демчева А.Г.

127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г. № 2000

Соломенникова
Татьяна Алексеевна

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

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

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

Президент А. В. Каминский

002775

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/00009/18

Настоящий Полис выдан Страховщиком **- АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности **№ 08305/776/00009/18** (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: Российская Федерация.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2018 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2019 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
«22» мая 2018 г.

23.05.2018

Полис № _____/776/_____/_

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ в интересах оценщика!

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 № 17846
из реестра Ассоциации партнерства «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)

-

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27.06.2017 г.

Дата составления выписки 27.06.2017 г.

Начальник отдела реестра Д.А. Буравцева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

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

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

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


005107 - КА1

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №79/18

Двадцать седьмое апреля две тысячи восемнадцатого 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

гражданку Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

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

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

Образец подписи уполномоченного лица _____ **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор **В. В. Плотникова**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2472			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10745**	

Номер кадастрового квартала:	77:06:0004008
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: I
Адрес:	117209 Москва, р-н Черемушки, пр-кт Севастопольский, д 28г, пом I
Площадь, м²:	1096.5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Цокольный этаж № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	72653366.31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0004008:1084
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2472			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10745**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-22/058/2013-939 от 14.06.2013
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, этаж ц, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 50
		дата государственной регистрации:		04.02.2013
		номер государственной регистрации:		77-77-06/066/2013-078
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563
		основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды) от 20.12.2012, дата регистрации 04.02.2013, №77-77-06/066/2013-078
	4.1.2.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, кад.№ 77:06:0004008:10745, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096, 5 кв.м, этаж ц
		дата государственной регистрации:		14.06.2013
		номер государственной регистрации:		77-77-22/058/2013-939
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 05.06.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 20.09.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 21.02.2013
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2472			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10745**	

Номер этажа (этажей): Цокольный этаж № 0

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2471			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10747**	

Номер кадастрового квартала:	77:06:0004008
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: III
Адрес:	117209 Москва, р-н Черемушки, пр-кт Севастопольский, д 28г, пом III
Площадь, м²:	17.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1133034.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0004008:1084
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Катков И. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2471			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10747**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-22/058/2013-946 от 14.06.2013
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, этаж 1, помещение III - комната 1
		дата государственной регистрации:		04.02.2013
		номер государственной регистрации:		77-77-06/066/2013-078
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563
		основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды) от 20.12.2012, дата регистрации 04.02.2013, №77-77-06/066/2013-078
	4.1.2.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, кад.№ 77:06:0004008:10747, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17, 1 кв.м, этаж 1
		дата государственной регистрации:		14.06.2013
		номер государственной регистрации:		77-77-22/058/2013-946
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 05.06.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 20.09.2012
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Катков И. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2471			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10747**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Катков И. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2435			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10748**	

Номер кадастрового квартала:	77:06:0004008
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: IV
Адрес:	117209 Москва, р-н Черемушки, пр-кт Севастопольский, д 28г, пом IV
Площадь, м²:	1066.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	70639082.37
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0004008:1084
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2435			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10748**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-22/058/2013-954 от 14.06.2013
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, этаж 2, помещение IV - комнаты с 1 по 47
		дата государственной регистрации:		04.02.2013
		номер государственной регистрации:		77-77-06/066/2013-078
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 20.01.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563
		основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды) от 20.12.2012, дата регистрации 04.02.2013, №77-77-06/066/2013-078
	4.1.2.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, кад.№ 77:06:0004008:10748, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066, 1 кв.м, этаж 2
		дата государственной регистрации:		14.06.2013
		номер государственной регистрации:		77-77-22/058/2013-954
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 05.06.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 20.09.2012
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2435			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10748**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2571			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10749**	

Номер кадастрового квартала:	77:06:0004008
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: V
Адрес:	117209 Москва, р-н Черемушки, пр-кт Севастопольский, д 28г, пом V
Площадь, м²:	712.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	47183276.01
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0004008:1084
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Катков И. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2571			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10749**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-22/058/2013-956 от 14.06.2013
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, этаж 3, помещение V - комнаты с 1 по 41
		дата государственной регистрации:		04.02.2013
		номер государственной регистрации:		77-77-06/066/2013-078
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 20.01.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563
		основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды) от 20.12.2012, дата регистрации 04.02.2013, №77-77-06/066/2013-078
	4.1.2.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, кад.№ 77:06:0004008:10749, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712, 1 кв.м, этаж 3
		дата государственной регистрации:		14.06.2013
		номер государственной регистрации:		77-77-22/058/2013-956
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Катков И. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2571			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10749**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 3

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Катков И. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2505			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10750**	

Номер кадастрового квартала:	77:06:0004008
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: VI
Адрес:	117209 Москва, р-н Черемушки, пр-кт Севастопольский, д 28г, пом VI
Площадь, м²:	32.3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Надстроенный этаж № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2140176.68
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0004008:1084
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 2		Бакин А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2505			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10750**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-22/058/2013-955 от 14.06.2013
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, этаж н, помещение VI - комнаты 1, 2
		дата государственной регистрации:		04.02.2013
		номер государственной регистрации:		77-77-06/066/2013-078
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 20.01.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563
		основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды) от 20.12.2012, дата регистрации 04.02.2013, №77-77-06/066/2013-078
	4.1.2.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, кад.№ 77:06:0004008:10750, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32, 3 кв.м, этаж н
		дата государственной регистрации:		14.06.2013
		номер государственной регистрации:		77-77-22/058/2013-955
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 20.09.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 05.06.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 2		Бакин А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2505			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10750**	

Номер этажа (этажей): Надстроенный этаж № 0

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 2		Бакин А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2438			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10751**	

Номер кадастрового квартала:	77:06:0004008
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: VII
Адрес:	117209 Москва, р-н Черемушки, пр-кт Севастопольский, д 28г, пом VII
Площадь, м²:	13.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Надстроенный этаж № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	907752.96
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0004008:1084
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2438			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10751**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-22/058/2013-957 от 14.06.2013
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, этаж н, помещение VII - комната 1
		дата государственной регистрации:		04.02.2013
		номер государственной регистрации:		77-77-06/066/2013-078
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 20.01.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563
		основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды) от 20.12.2012, дата регистрации 04.02.2013, №77-77-06/066/2013-078
	4.1.2.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, кад.№ 77:06:0004008:10751, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13, 7 кв.м, этаж н
		дата государственной регистрации:		14.06.2013
		номер государственной регистрации:		77-77-22/058/2013-957
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 05.06.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 20.09.2012
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2438			
Кадастровый номер:		**77:06:0004008:10751**	

Номер этажа (этажей): Надстроенный этаж № 0

Файл с планом помещения отсутствует

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

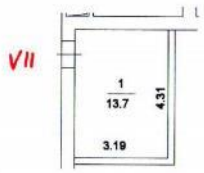
НА ЧАСТЬ _____ надстр. КВАР. / ПОМЕЩ. № VII

КОРП. (СТР.) № _____ (_____) ДОМ № 28Г

ПО (УЛ./ПЕР.) Севастопольский просп.

Юго-Западный административный округ г. МОСКВЫ

надстроенный



Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

22 60 313037 от 27.07.2012

Поэтажный план составлен по состоянию на
28 апреля 2009 г.

Исполнитель Гортунова Л. А.

Проверил Марусев С. К.

2 августа 2012 г.

Масштаб 1: 200

Юго-Западное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N VII Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 28.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
н	1	отдел.машинное	13,7	13,7		прочая			254
Итого по помещению			13,7	13,7					
---Нежилые помещения всего			13,7	13,7					
в т.ч. Прочие			13,7	13,7					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 1 странице 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015393

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 02.08.2012
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0007)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение надстроенный этаж
1.3. Общая площадь помещения 13,7 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект,переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	VII	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - (комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
1.8. Номер помещения на поэтажном плане VII
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009
1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ) (наименование органа или организации) свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ М.П. (подпись) Ж.В.Владимирова (инициалы, фамилия)

02 60 12 0015394

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

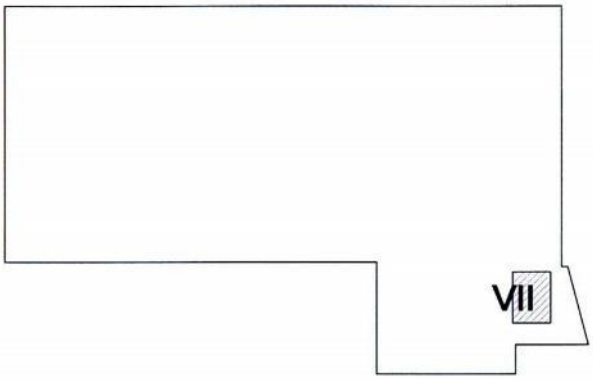
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0007)

2. План расположения помещения на этаже

надстроенный этаж



помещение

Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного [illegible] Владимирова Ж. В.

(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

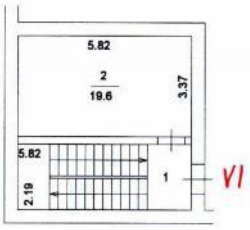
НА ЧАСТЬ _____ надстр КВАР. / ПОМЕЩ. № VI

КОРП. (СТР.) № _____ (_____) ДОМ № 28Г

ПО (УЛ./ПЕР.) Севастопольский просп.

Юго-Западный административный округ г. МОСКВЫ

надстр. этаж



Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

22 60 313037 от 27.07.2012

Поэтажный план составлен по состоянию на 28 апреля 2009 г.

Исполнитель Гортунова Л. А.

Проверил Марусев С. К.

2 августа 2012 г.

Масштаб 1: 200

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N VI Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 28.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
н	1	лестница	12,7		12,7	прочая			324
	2	отдел.машинное	19,6	19,6		прочая			
Итого по помещению			32,3	19,6	12,7				
---Нежилые помещения всего			32,3	19,6	12,7				
в т.ч. Прочие			32,3	19,6	12,7				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 1 странице 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015395

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 02.08.2012
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0006)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение надстроенный этаж
1.3. Общая площадь помещения 32,3 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	VI	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - (комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
1.8. Номер помещения на поэтажном плане VI
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009

1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации №МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ М.П. (подпись) Ж.В.Владимирова (инициалы, фамилия)

02 60 12 0015396

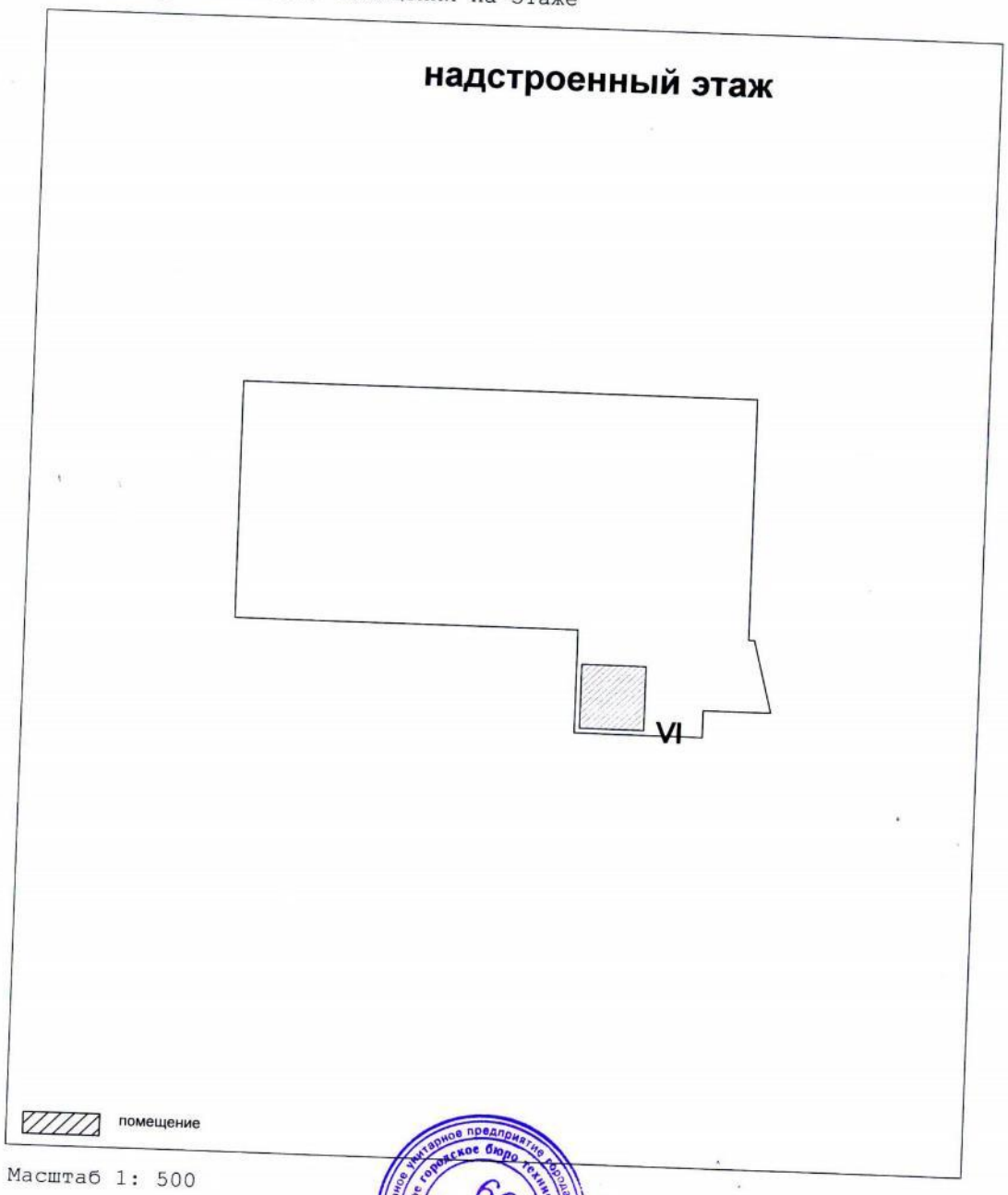
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0006)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного ТБТИ Владимирова Ж. В.

М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N III Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 28.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	1	электрощитовая	17,1	17,1		прочая			430
Итого по помещению			17,1	17,1					
---Нежилые помещения всего			17,1	17,1					
в т.ч. Прочие			17,1	17,1					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 1 странице 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015402

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

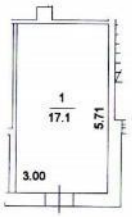
НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. / ПОМЕЩ. № III

КОРП. (СТР.) № ( ) ДОМ № 28Г

ПО (УЛ./ПЕР.) Севастопольский просп.

Юго-Западный административный округ г. МОСКВЫ

1 й этаж



Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

22 60 313037 от 27.07.2012

Поэтажный план составлен по состоянию на 28 апреля 2009 г.

Исполнитель Гортунова Л. А.

Проверил Марусев С. К.

2 августа 2012 г.

Масштаб 1: 200

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 02.08.2012
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0003)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
1.3. Общая площадь помещения 17,1 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект,переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - (комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009
1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ М.П. (подпись) Ж.В.Владимирова (инициалы, фамилия)

02 60 12 0015403

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0003)

2. План расположения помещения на этаже

1 й этаж



помещение

Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного ТБТИ (подпись) Владимирова Ж. В. (инициалы, фамилия)

М.П.

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N V Тип: Культпросветительские ф.25
Последнее обследование 28.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
3	1	лестница	13,9		13,9	культур			360
	2	коридор	25,3		25,3	культур			
	3	кабинет	11,3	11,3		культур			
	4	лестница	12,9		12,9	культур			
	5	гардеробная	3,9		3,9	культур			
	6	склад инвентаря	3,4		3,4	культур			
	7	гардеробная	7,6		7,6	культур			
	8	душевая	1,8		1,8	культур			
	9	пом.подсобное	14,7		14,7	культур			
	10	санузел	2,5		2,5	культур			
	11	бильярдная	110,9	110,9		культур			
	12	коридор	15,8		15,8	культур			
	13	умывальная	3,8		3,8	культур			
	14	уборная	1,4		1,4	культур			
	15	уборная	1,4		1,4	культур			
	16	коридор	2,8		2,8	культур			
	17	коридор	2,8		2,8	культур			
	18	уборная	1,5		1,5	культур			
	19	уборная	1,4		1,4	культур			
	20	умывальная	4,3		4,3	культур			
	21	коридор	105,6		105,6	культур			
	22	венткамера	1,5	1,5		прочая			
	23	венткамера	1,5	1,5		прочая			
	24	венткамера	127,3	127,3		прочая			
	25	венткамера	9,5	9,5		прочая			
	26	лестница	16,2		16,2	культур			
	27	тамбур	5,7		5,7	культур			
	28	кабинет	9,9	9,9		культур			
	29	кабинет	12,3	12,3		культур			
	30	парикмахерская	18,5	18,5		культур			
	31	парикмахерская	16,9	16,9		культур			
	32	кабинет	8,9	8,9		культур			
	33	солярий	11,1	11,1		культур			
	34	пом.подсобное	3,5		3,5	культур			
	35	кладовая	2,6		2,6	культур			
	36	душевая	2,3		2,3	культур			
	37	уборная	1,3		1,3	культур			
	38	коридор	2,0		2,0	культур			
	39	бельевая	4,5		4,5	культур			
	40	коридор	41,3		41,3	культур			
	41	зал тренажерный	66,3	66,3		культур			

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015397

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 2

Итого	по помещению	712,1	405,9	306,2			
---Нежилые	помещения всего	712,1	405,9	306,2			
в т.ч.	Культпросветит.	572,3	266,1	306,2			
	Прочие	139,8	139,8				

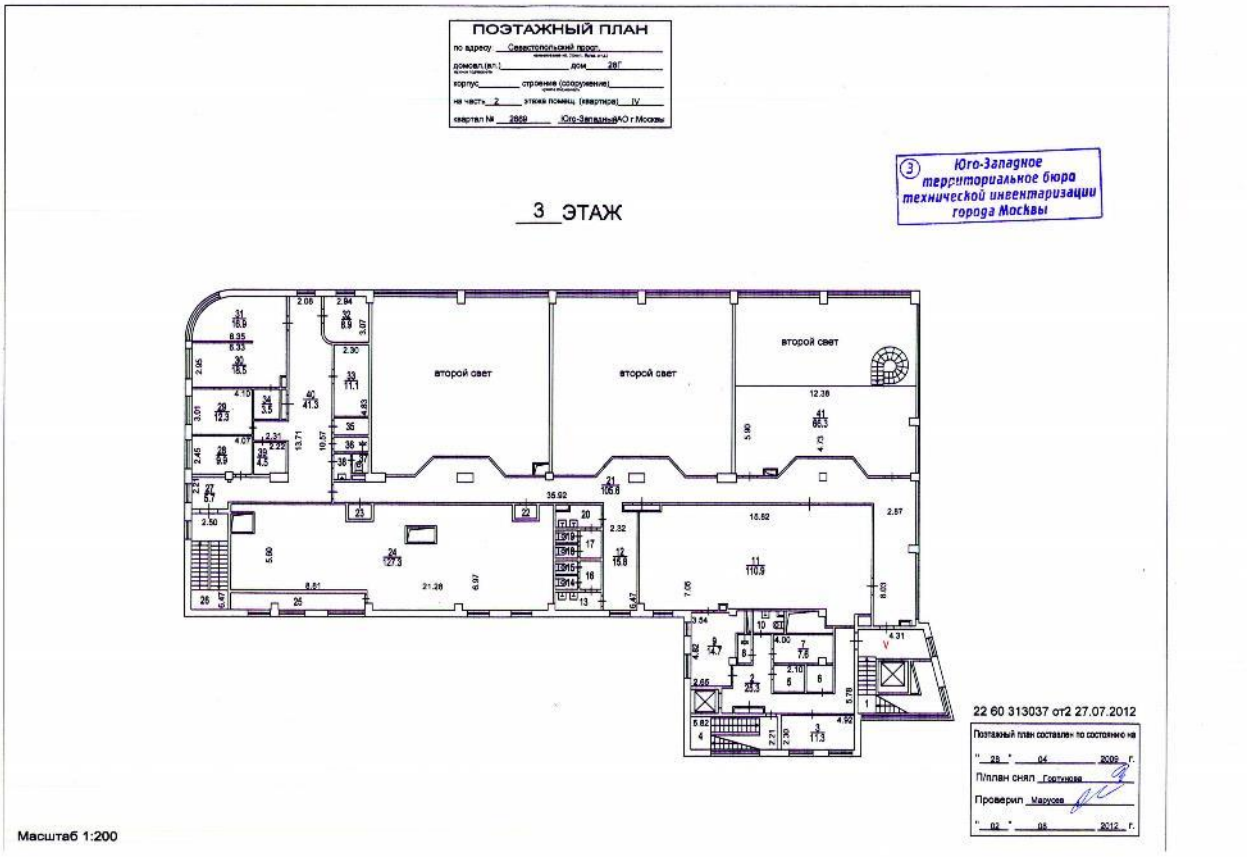
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 2 страницах 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
3 ЭТАЖ
второй свет
второй свет
второй свет
22 60 313037 от2 27.07.2012
Масштаб 1:200

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 02.08.2012
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0005)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 3
1.3. Общая площадь помещения 712,1 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	V	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - (комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
1.8. Номер помещения на поэтажном плане V
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009
1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МО 45-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ М.П. (подпись) Ж.В.Владимирова (инициалы, фамилия)

02 60 12 0015398

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

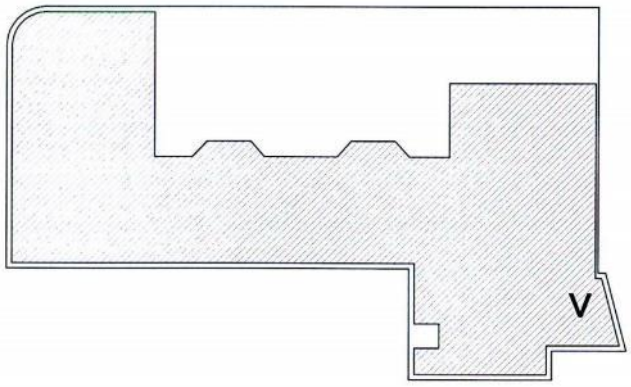
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0005)

2. План расположения помещения на этаже

3 й этаж



помещение

Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного ТБТИ Владимирова Ж. В.
(подпись) (инициалы, фамилия)

М. П.

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

Помещение N IV Тип: Культпросветительские ф.25
Последнее обследование 28.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
2	1	лестница	23,6		23,6	культур			360
	2	буфет	27,4	27,4		культур			
	3	лестница	13,0		13,0	культур			
	4	холл	5,8		5,8	культур			
	5	пом.подсобное	10,9		10,9	культур			
	6	коридор	7,4		7,4	культур			
	7	санузел	2,6		2,6	культур			
	8	коридор	6,5		6,5	культур			
	9	цех заготовит.	7,5		7,5	культур			
	10	цех	5,2		5,2	культур			
	11	кухня	13,9		13,9	культур			
	12	кафе,кафетерий	43,4	43,4		культур			
	13	моечная	11,1		11,1	культур			
	14	склад инвентаря	6,1		6,1	культур			
	15	душевая	1,5		1,5	культур			
	16	тренерская	11,3	11,3		культур			
	17	раздевалка	49,3		49,3	культур			
	18	сауна	7,0	7,0		культур			
	19	тамбур	5,2		5,2	культур			
	20	санузел	2,0		2,0	культур			
	21	коридор	106,7		106,7	культур			
	22	зал тренажерный	136,9	136,9		культур			
	23	санузел	3,0		3,0	культур			
	24	душевая	13,1		13,1	культур			
	25	душевая	13,2		13,2	культур			
	26	санузел	3,1		3,1	культур			
	27	санузел	2,6		2,6	культур			
	28	коридор	7,8		7,8	культур			
	29	сауна	7,1	7,1		культур			
	30	раздевалка	55,4		55,4	культур			
	31	склад инвентаря	2,9		2,9	культур			
	32	склад инвентаря	15,0		15,0	культур			
	33	лестница	16,5		16,5	культур			
	34	тамбур	4,7		4,7	культур			
	35	офис	10,0	10,0		культур			
	36	кабинет	12,4	12,4		культур			
	37	парикмахерская	18,8	18,8		культур			
	38	парикмахерская	17,0	17,0		культур			
	39	пом.подсобное	3,7		3,7	культур			
	40	зал тренажерный	136,7	136,7		культур			
	41	коридор	56,3		56,3	культур			
	42	кабинет	11,9	11,9		культур			
	43	гардеробная	6,4		6,4	культур			

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015399

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

Помещение N IV (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	44	склад инвентаря	2,2		2,2	культур			
	45	коридор	2,0		2,0	культур			
	46	уборная	1,2		1,2	культур			
	47	зал тренажерный	138,8	138,8		культур			
Итого по помещению			1066,1	578,7	487,4				
---Нежилые помещения всего			1066,1	578,7	487,4				
в т.ч. Культпросветит.			1066,1	578,7	487,4				

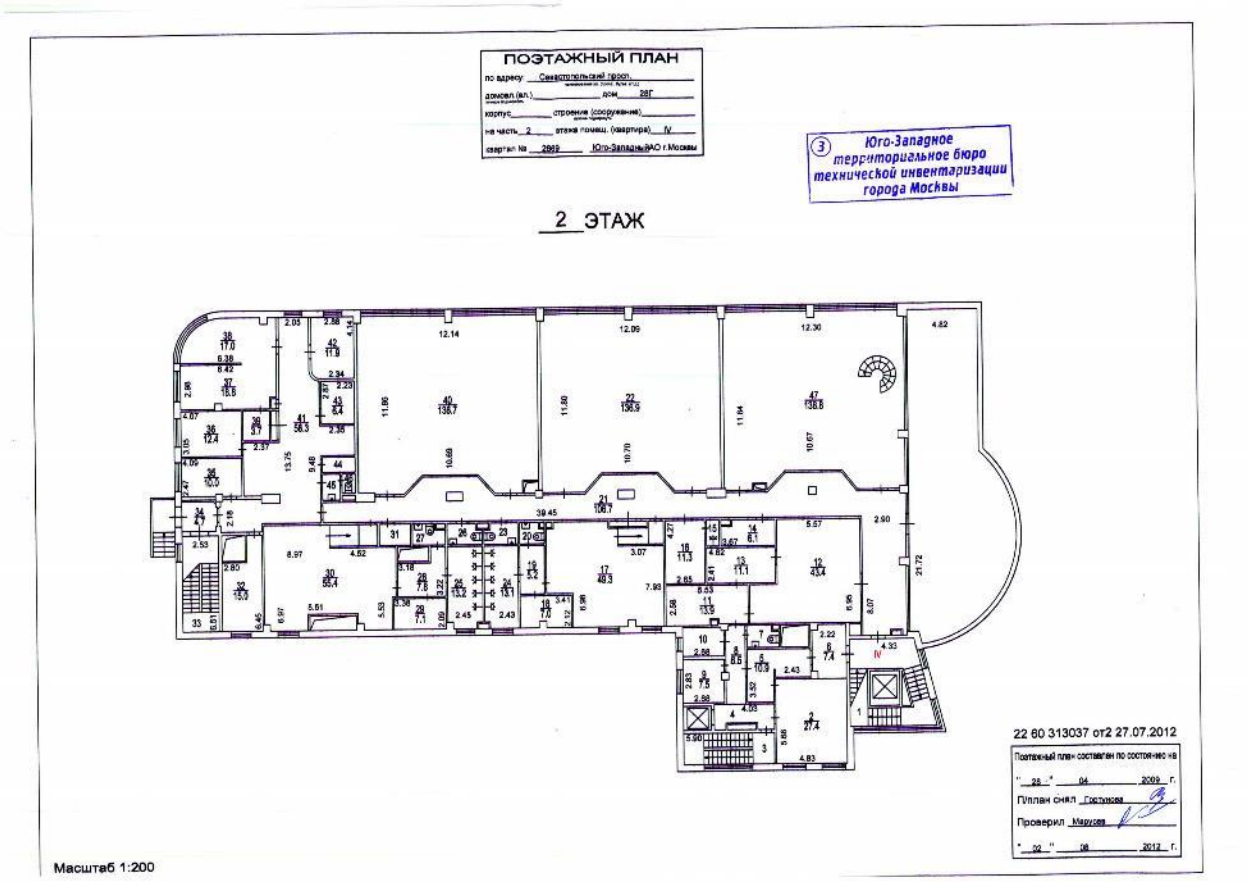
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 2 страницах 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу Севастопольский просп.
домовл.(вл.) дом 28Г
корпус строение (сооружение)
на часть 2 этажа помещ. (квартиры) IV
квартал № 2869 Юго-Западный АО г.Москвы
Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
2 ЭТАЖ
22 60 313037 от2 27.07.2012
Поэтажный план составлен по состоянию на
" 25 " 04 2009 г.
П/план снял Гостунова
Проверил Марусев
" 22 " 06 2012 г.
Масштаб 1:200

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 02.08.2012
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0004)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
1.3. Общая площадь помещения 1066,1 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	IV	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - (комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
1.8. Номер помещения на поэтажном плане IV
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009
1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ М.П. (подпись) Ж.В.Владимирова (инициалы, фамилия)

02 60 12 0015400

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

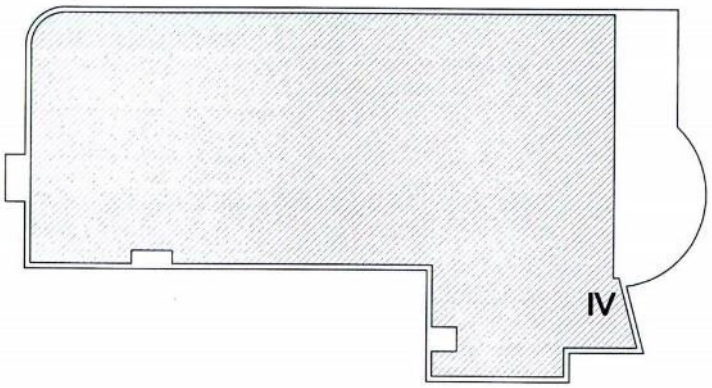
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0004)

2. План расположения помещения на этаже

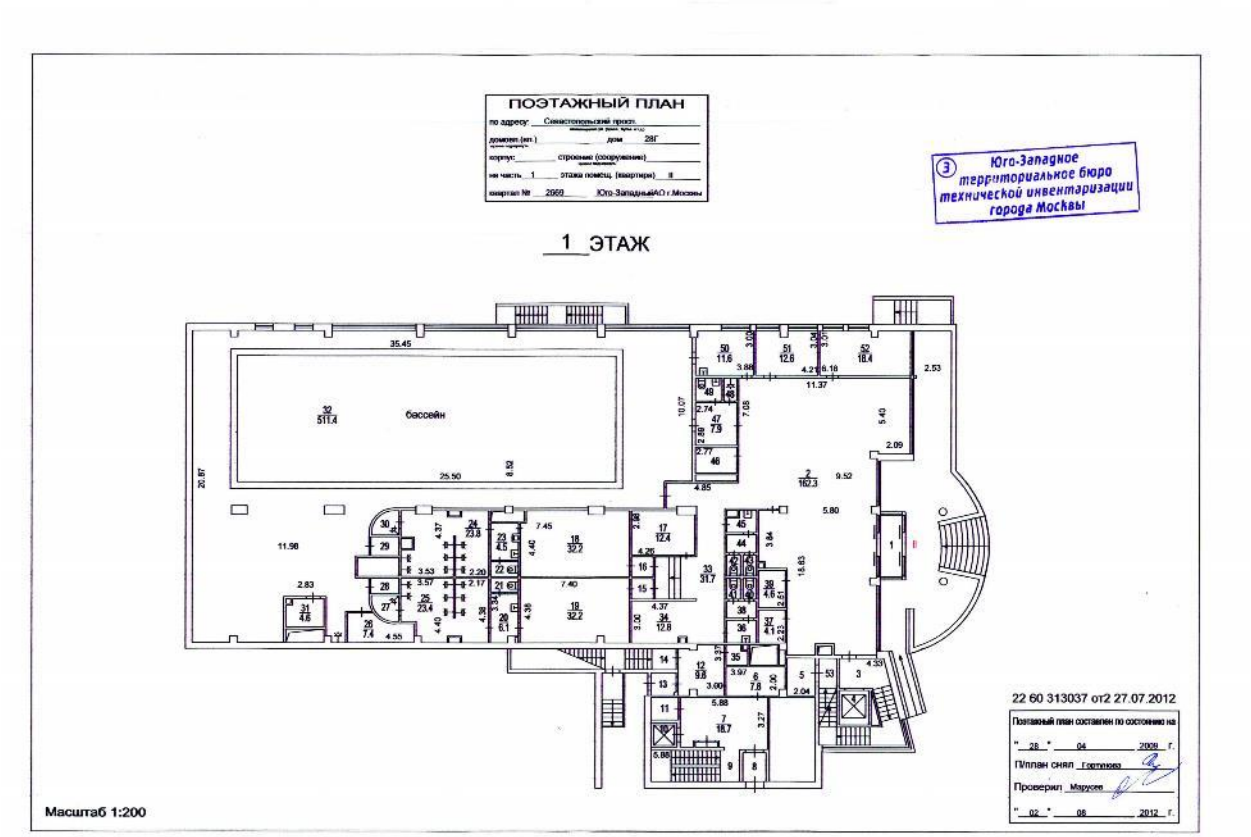
2 й этаж



помещение

Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного ТБТИ Владимирова Ж. В.
М. П. (подпись) (инициалы, фамилия)


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
1 ЭТАЖ
бассейн
22 60 313037 от2 27.07.2012
Масштаб 1:200

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

Помещение N II Тип: Культпросветительские ф.25
Последнее обследование 28.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	тамбур	6,2		6,2	культур			430
	2	холл	162,3		162,3	культур			
	3	лестница	14,8		14,8	культур			
	4	лифт	1,5		1,5	культур			
	5	коридор	4,9		4,9	культур			
	6	кладовая	7,8		7,8	культур			
	7	холл	18,7		18,7	культур			
	8	тамбур	3,0		3,0	культур			
	9	лестница	13,1		13,1	культур			
	10	лифт	1,5		1,5	культур			
	11	кладовая	2,8		2,8	культур			
	12	коридор	9,6		9,6	культур			
	13	тамбур	2,5		2,5	культур			
	14	лестница	2,4		2,4	культур			
	15	тамбур	2,0		2,0	культур			
	16	тамбур	2,0		2,0	культур			
	17	массажная	12,4	12,4		культур			
	18	раздевалка	32,2		32,2	культур			
	19	раздевалка	32,2		32,2	культур			
	20	коридор	6,1		6,1	культур			
	21	уборная	1,8		1,8	культур			
	22	уборная	1,9		1,9	культур			
	23	коридор	4,5		4,5	культур			
	24	душевая	23,8		23,8	культур			
	25	душевая	23,4		23,4	культур			
	26	парилка	7,4	7,4		культур			
	27	душевая	2,5		2,5	культур			
	28	пом.подсобное	2,3		2,3	культур			
	29	пом.подсобное	2,4		2,4	культур			
	30	душевая	4,0		4,0	культур			
	31	пом.подсобное	4,6		4,6	культур			
	32	бассейн	511,4	511,4		культур			
	33	коридор	31,7		31,7	культур			
	34	гардеробная	12,8		12,8	культур			
	35	склад инвентаря	1,7		1,7	культур			
	36	коридор	3,1		3,1	культур			
	37	комната охраны	4,1	4,1		культур			
	38	коридор	2,2		2,2	культур			
	39	кабинет	4,6	4,6		культур			
	40	уборная	1,3		1,3	культур			
	41	уборная	1,3		1,3	культур			
	42	уборная	1,3		1,3	культур			
	43	уборная	1,3		1,3	культур			

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015401

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

Помещение N II (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
	44	коридор	2,5		2,5	культур			
	45	коридор	2,6		2,6	культур			
	46	касса	4,8	4,8		культур			
	47	кабинет	7,9	7,9		культур			
	48	душевая	1,2		1,2	культур			
	49	санузел	2,7		2,7	культур			
	50	медкабинет	11,6	11,6		культур			
	51	офис	12,6	12,6		культур			
	52	офис	18,4	18,4		культур			
	53	лестница	6,8		6,8	культур			
Итого по помещению			1064,5	595,2	469,3				
---Нежилые помещения всего			1064,5	595,2	469,3				
в т.ч. Культпросветит.			1064,5	595,2	469,3				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 2 страницах 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 02.08.2012
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0002)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
1.3. Общая площадь помещения 1064,5 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект,переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - (комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
1.8. Номер помещения на поэтажном плане II
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009
1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ М.П. (подпись) Ж.В.Владимирова (инициалы, фамилия)

02 60 12 0015404

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

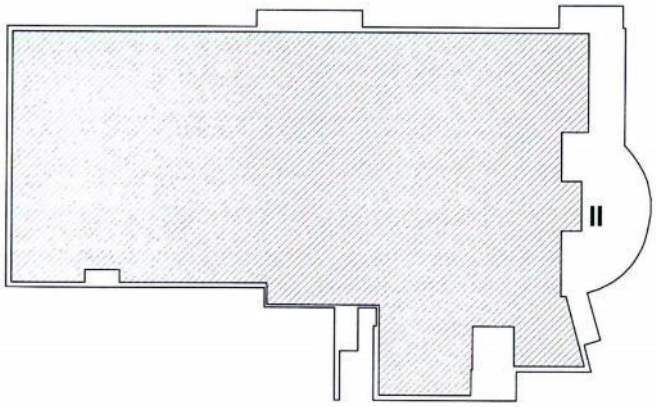
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0002)

2. План расположения помещения на этаже

1 й этаж



помещение

Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного БТИ Владимирова Ж. В.
(подпись) (инициалы, фамилия)

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

Помещение N I Тип: Культпросветительские ф.25
Последнее обследование 28.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
ц	1	лестница	18,0		18,0	культур			430
	1а	пом.подсобное	4,3		4,3	культур			
	2	пом.подсобное	3,0		3,0	культур			
	3	зал тренажерный	291,5	291,5		культур			
	4	пом.техническое	2,7	2,7		прочая			
	5	пом.техническое	4,4	4,4		прочая			
	6	бар	12,4	12,4		культур			
	7	приемная	6,0	6,0		культур			
	8	тамбур	4,8		4,8	культур			
	9	лестница	21,1		21,1	культур			
	10	кабинет	10,1	10,1		культур			
	11	водомерная	12,4	12,4		прочая			
	12	коридор	3,9		3,9	культур			
	13	коридор	2,5		2,5	культур			
	14	уборная	1,4		1,4	культур			
	15	уборная	1,4		1,4	культур			
	16	коридор	2,6		2,6	культур			
	17	уборная	1,4		1,4	культур			
	18	уборная	1,4		1,4	культур			
	19	коридор	4,0		4,0	культур			
	20	кабинет	7,1	7,1		культур			
	21	постирочная	24,7		24,7	культур			
	22	кладовая	7,4		7,4	культур			
	23	склад инвентаря	4,9		4,9	культур			
	24	пом.подсобное	5,5		5,5	культур			
	25	пом.техническое	97,4	97,4		прочая			
	26	лестница	11,4		11,4	культур			
	27	гладильная	19,0		19,0	культур			
	28	тамбур	2,8		2,8	культур			
	29	душевая	3,0		3,0	культур			
	30	уборная	1,4		1,4	культур			
	31	коридор	1,5		1,5	культур			
	32	раздевалка	25,2		25,2	культур			
	33	пом.подсобное	3,1		3,1	культур			
	34	венткамера	75,8	75,8		прочая			
	35	пом.техническое	53,9	53,9		прочая			
	36	пом.подсобное	6,0		6,0	культур			
	37	пом.техническое	66,6	66,6		прочая			
	38	коридор	43,6		43,6	культур			
	39	пом.техническое	75,0	75,0		прочая			
	40	коридор	6,4		6,4	культур			
	41	раздевалка	29,0		29,0	культур			
	42	насосная	30,0	30,0		прочая			

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015405

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
	43	тамбур	1,6		1,6 культур				
	44	коридор	30,2		30,2 культур				
	45	душевая	2,7		2,7 культур				
	46	уборная	1,3		1,3 культур				
	47	коридор	1,5		1,5 культур				
	48	коридор	35,0		35,0 культур				
	49	пом.подсобное	7,2		7,2 культур				
	50	пом.подсобное	7,0		7,0 культур				
Итого по помещению			1096,5	745,3	351,2				
---Нежилые помещения всего			1096,5	745,3	351,2				
в т.ч. Культпросветит.			678,3	327,1	351,2				
Прочие			418,2	418,2					

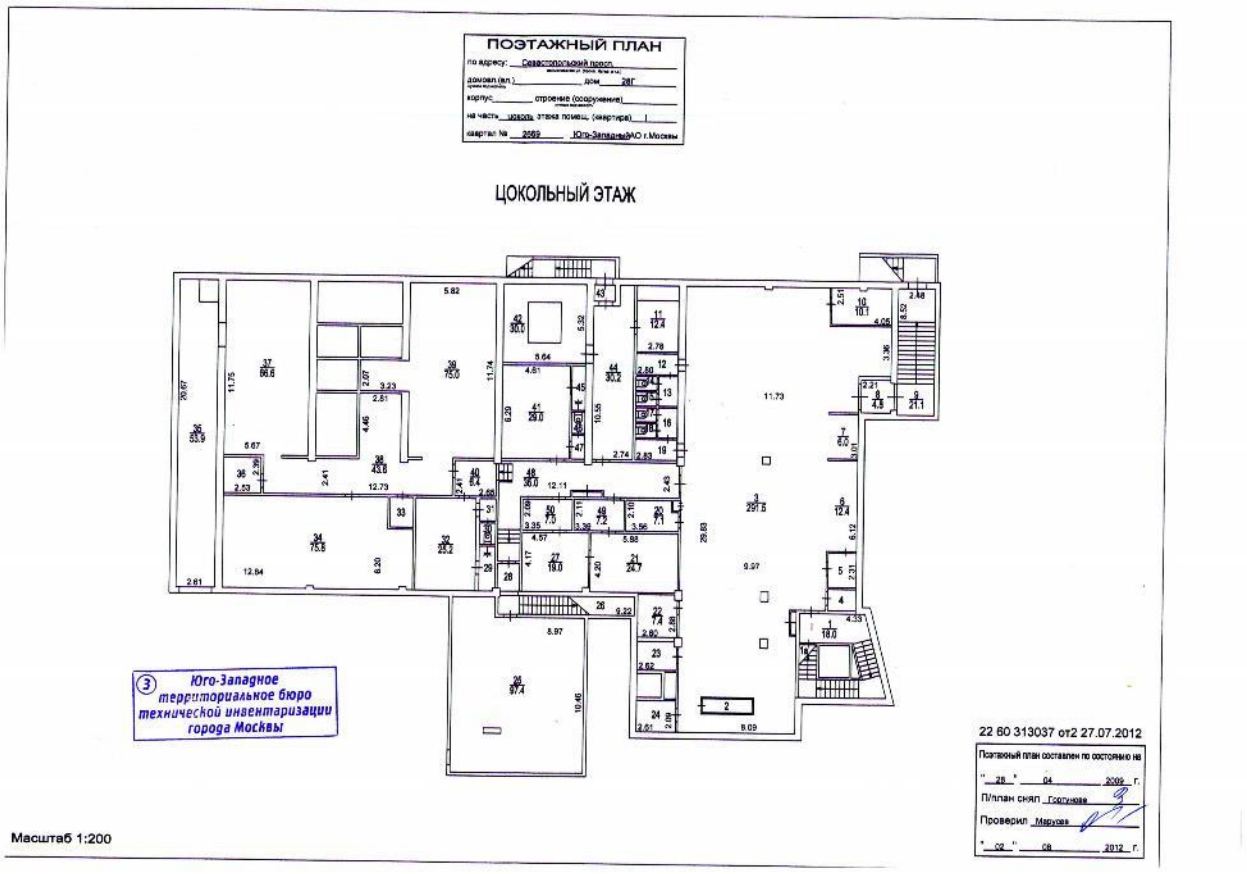
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 2 страницах 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ
Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
22 60 313037 от2 27.07.2012
Масштаб 1:200

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 02.08.2012
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0001)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение цоколь
1.3. Общая площадь помещения 1096,5 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - (комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
1.8. Номер помещения на поэтажном плане I
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009
1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации №МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ М.П. Ж.В.Владимирова (подпись) (инициалы, фамилия)

02 60 12 0015406

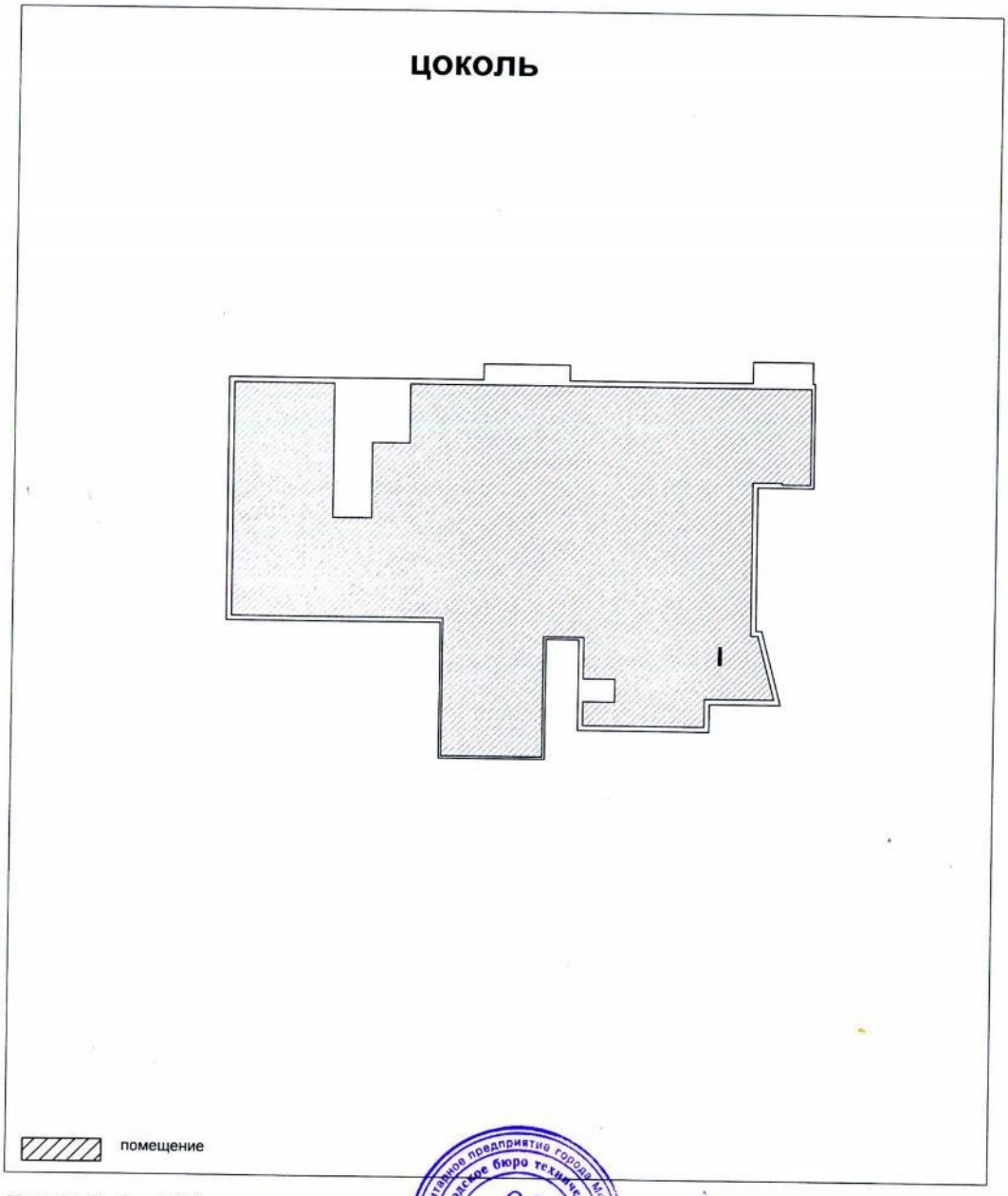
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0001)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного ТБТИ Владимирова Ж. В.
(подпись) (инициалы, фамилия)

М. П.

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	30.10.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2669/62		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Западный		Квартал № 2669	
Наименование (ул.,гл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Севастопольский просп.			
Дом	28Г	Корпус	-	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2010	Год постройки	2010
Материал стен здания	монолитный железобетон				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hц=4,30 h1эт=4,30 h2-3эт=3,60 hн=2,54 hн=3,24				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Бюро технической инвентаризации Юго-Западное ТБТИ

Зам.начальника Юго-западного ТБТИ Овчинникова Н.А.

Начальник ТБТИ Ж.В.Владимирова

"30" октября 2012 г.

М.П.

Исполнитель Яшина Т.И.

22 60 317941

Руководитель группы строений и сооружений Киселева А.В.

02 60 12 0038914

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2669/62 Литер -
по состоянию на 1.08.2012 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02802303			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Севастопольский просп.			
Дом	28Г	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		4002,3	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		монолитный железобетон
лестничных клеток		-	Год постройки		2010
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		3
вент. камер		-	Подземных этажей		1
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		737,9
Площадь застройки (кв.м.)		1333	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		4002,3 -

02 60 12 0038915

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Мурадов Хачатур Суренович		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	4002,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	4002,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Зам.начальника
Юго-западного ТБТИ
Овчинникова Н.А.

Начальник ТБТИ Ж.В.Владимирова 30.10.2012 Подпись

М.П.

Исполнитель Яшина Т.И. 30.10.2012 Подпись

Руководитель группы
строений и сооружений
Киселева А.В.



ДОГОВОР АРЕНДЫ

между

Мурадовым Хачатуром Суреновичем

и

ООО «Спорт Форум»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 3
2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА 4
3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 4
4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПЛАТЕЖИ 5
5. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ 8
6. СРОК АРЕНДЫ 9
7. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 9
8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН 10
9. ИЗМЕНЕНИЯ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 14
10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН 15
11. ПЕРЕДАЧА, СУБАРЕНДА И ОБРЕМЕНЕНИЕ 16
12. ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА 17
13. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА 18
14. СТРАХОВАНИЕ 19
15. ФОРС-МАЖОР 20
16. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ 20
17. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ 21
18. АДРЕСА ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ И ПОРЯДОК ОБМЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ СТОРОНАМИ 21
19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 22
20. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН 22
21. ПОДПИСИ СТОРОН 22

Настоящий договор аренды (далее – «**Договор**») заключен в городе Москва, «20» декабря 2012 года, между

Мурадовым Хачатуром Суреновичем, дата рождения 22.07.1975, место рождения: гор. Москва, паспорт гражданина РФ серии 45 11 № 283521, выданный отделением УФМС России по гор. Москве по району Покровское-Стрешнево, дата выдачи 28.11.2011г., код подразделения 770-094, зарегистрированный по адресу: г. Москва, Иваньковское шоссе, д.5, кв.136, именуемым в дальнейшем **«Арендодатель»,** с одной стороны и

Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 02 февраля 2006 года за Основным Государственным Регистрационным Номером ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001, именуемым в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Дробота Алексея Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемыми «**Стороны**», а в отдельности - «**Сторона**»

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в **Договоре** с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«**Акт приема-передачи**» означает документ, подписываемый **Сторонами** при передаче **Арендуемых помещений** по **Договору** от **Арендодателя Арендатору**, а также документ, подписываемый **Сторонами** при возврате **Арендуемых помещений Арендатором Арендодателю**.

«**Арендная плата**» означает плату за владение и пользование **Арендуемыми помещениями**, подлежащую уплате **Арендатором Арендодателю** по **Договору**.

«**Арендуемые помещения**» означает нежилые помещения, передаваемые **Арендодателем** во временное владение и пользование **Арендатору** по **Договору**. Перечень, план расположения, площадь и характеристики **Арендуемых помещений** приведены в Приложении № 1 к **Договору**.

«**Дата начала Срока аренды**» означает дату подписания **Сторонами Акта приема-передачи** при передаче **Арендуемых помещений** по **Договору** от **Арендодателя Арендатору**, которая является первым днем **Срока аренды**.

«**Дата окончания Срока аренды**» означает дату подписания **Сторонами Акта приема-передачи** при передаче (возврате) **Арендуемых помещений** по **Договору** от **Арендатора Арендодателю** по истечении **Срока аренды**, которая является последним днем **Срока аренды**.

«**Здание**» означает Арендуемые помещения, а также все неотъемлемые части указанных Арендуемых помещений, в том числе такие как: конструктивные элементы, конструкция и сооружения фундамента, капитальные и некапитальные стены, капитальные и некапитальные перегородки, межэтажные перекрытия, двери (дверные блоки), окна (оконные блоки), их составные части, конструкции и устройства кровли, любые внешние фасады нежилого здания (включая вентилируемые фасады), в том числе внешнее остекление, лестничные площадки, лестницы, лифты (лифтовое оборудование), лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, все оборудование (в том числе механическое, электрическое, санитарно-техническое) и инженерные системы в физкультурно-оздоровительном комплексе, расположенном по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д.28Г

«**Изменения Арендуемых помещений**» означает любые изменения **Арендуемых помещений**, явившиеся следствием проведения перепланировок, переоборудований, отделочных работ, ремонтных работ, иных улучшений **Арендуемых помещений**.

«**Рабочий день**» означает календарный день года, не являющийся выходным или

праздничным днем в соответствии с законодательством РФ.
«Срок аренды» означает срок аренды **Арендуемых помещений** по **Договору**, указанный в пункте 6.1 **Договора**.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В порядке и на условиях, определяемых **Договором**, **Арендодатель** обязуется предоставить **Арендатору** за плату, а **Арендатор** обязуется принять у **Арендодателя** во временное владение и пользование **Арендуемые помещения**, расположенные в Здании, для их использования для целей размещения физкультурно-оздоровительного комплекса.
2.2. Общая площадь **Арендуемых помещений** составляет 4 002,3 (Четыре тысячи два целых три десятых) кв.м.

3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Право собственности на Арендуемые помещения принадлежит Мурадову Хачатуру Суреновичу на основании решения Черемушкинского районного суда города Москвы по делу №2-739/12 от 12.01.2012, что подтверждается:

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1096,5 (одна тысяча девяносто шесть целых и пять десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/009/2012-103), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/009/2012-103 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193569,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 32,3 (тридцать два целых и три десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-134), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-134 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193571,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1064,5 (одна тысяча шестьдесят четыре целых и пять десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-138), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-138 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193129,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 17,1 (семнадцать целых и одна десятая) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-133), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-133 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193570,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1066,1 (одна тысяча шестьдесят шесть целых и одна десятая) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-137), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-137 от 28 июня 2012г. в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193128,

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 712,1 (семьсот двенадцать целых и одна десятая) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-136), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-136 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193019,

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 13,7 (тринадцать целых и семь десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-135, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-135 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 192927.

3.2. **Арендодатель** гарантирует, что **Арендуемые помещения** не заложены, в споре и под арестом (запрещением) не состоят, не относятся к объектам культурного наследия.

3.3. **Арендатор**, его работники, посетители и подрядчики, при пользовании **Арендуемыми помещениями** обязаны соблюдать Правила пользования арендуемыми помещениями, являющиеся Приложением № 2 к **Договору**. Стороны соглашаются, что Правила пользования арендуемыми помещениями могут быть изменены **Арендодателем** в одностороннем порядке и эти изменения становятся обязательными для **Арендатора** по истечении 10 календарных дней с момента направления **Арендодателем Арендатору** соответствующего уведомления и измененной редакции Правил пользования арендуемыми помещениями.

3.4. **Арендатор** обязан соблюдать требования **Договора** и законодательства Российской Федерации по вопросам, касающимся владения и пользования **Арендуемыми помещениями** и осуществляемой **Арендатором** деятельности, в том числе, среди прочего, но не ограничиваясь, все указания органов пожарного надзора и санитарно-эпидемиологического контроля.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПЛАТЕЖИ

4.1. **Арендная плата** представляет собой фиксированный размер платы за владение и пользование **Арендуемыми помещениями**, не включающей в себя расходы, связанные с эксплуатацией, управлением и содержанием **Здания** (операционные расходы), перечень которых указан в Приложении №3 к **Договору**.

4.2. Размер **Арендной платы** в течение срока аренды составляет:

4.2.1. В период с даты подписания Акта приема-передачи по 31.03.2017 года, ставка **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 847,46 (восемьсот сорок семь) российских рублей 46 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

Размер **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 391 789,16 (три миллиона триста девяносто одна тысяча семьсот восемьдесят девять) российских рублей 16 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

4.2.2. В период с 01.04.2017 по 31.03.2018 года, ставка **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 889,83 (восемьсот восемьдесят девять) российских рублей 83 копейки, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

Размер **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 561 366,61 (три миллиона пятьсот шестьдесят одна тысяча триста шестьдесят шесть) российских рублей 61 копейка, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

4.2.3. В период с 01.04.2018 по 31.03.2019 года, ставка **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 934,32 (девятьсот тридцать четыре) российских рубля 32 копейки, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

Размер **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 739 428,94 (три миллиона семьсот тридцать девять четыреста двадцать восемь) российских рублей 94 копейки, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

4.2.4. В период с 01.04.2019 по 31.03.2020 года, ставка **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 981,04 (девятьсот восемьдесят один) российских рубль 04 копейки, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

Размер **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 926 416,39 (три миллиона девятьсот двадцать шесть тысяч четыреста шестнадцать) российских рублей 39 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

4.2.5. В период с 01.04.2020 по 31.03.2021 года, ставка **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 030,09 (Одна тысяча тридцать) российских рублей 09 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

Размер **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 122 729,21 (четыре миллиона сто двадцать две тысячи семьсот двадцать девять) российских рублей 21 копейка, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

4.2.6. В период с 01.04.2021 по 31.03.2022 года, ставка **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 081,60 (Одна тысяча восемьдесят один) российских рубль 60 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

Размер **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 328 887,68 (четыре миллиона триста двадцать восемь тысяч восемьсот восемьдесят семь) российских рублей 68 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

4.2.7. В период с 01.04.2022 по 31.03.2023 года, ставка **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 135,68 (Одна тысяча сто тридцать пять) российских рублей 68 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

Размер **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 545 332,06 (четыре миллиона пятьсот сорок пять тысяч триста тридцать два) российских рубля 06 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

4.2.8. В период с 01.04.2023 по 31.03.2024 года, ставка **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 192,46 (Одна тысяча сто девяносто два) российских рубля 46 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

Размер **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 772 582,66 (четыре тысячи семьсот семьдесят две тысячи пятьсот восемьдесят два) российских рубля 66 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

4.2.9. В период с 01.04.2024 по 31.03.2025 года, ставка **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 252,08 (Одна тысяча двести пятьдесят два) российских рубля 08 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

Размер **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 5 011 199,78 (пять миллионов одиннадцать тысяч сто девяносто девять) российских рублей 78 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

4.2.10. В период с 01.04.2025 по 31.03.2026 года, ставка **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 314,68 (Одна тысяча триста четырнадцать) российских рублей 68 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

Размер **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 5 261 783,79 (Пять миллионов двести шестьдесят одна тысяча семьсот восемьдесят три) российских рубля 79 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

4.2.11. В период с 01.04.2026 по 20.01.2027 года, ставка **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 380,42 (Одна тысяча триста восемьдесят) российских рублей 42 копейки, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

Размер **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 5 524 854,97 (Пять миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи восемьсот пятьдесят четыре) российских рублей 97 копеек, **НДС** не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

4.3. Изменение размера **Арендной платы** (за любой период) по сравнению с указанным в п. 4.2 **Договора** возможно только по взаимному согласию Сторон и осуществляется посредством подписания дополнительных соглашений к **Договору**.

4.4. **Арендодатель** ежемесячно, в срок до 5 (Пятого) числа месяца аренды, подлежащего оплате, представляет **Арендатору** счет в российских рублях, на оплату **Арендной платы**.

4.5. **Арендатор** уплачивает **Арендную плату** ежемесячно, путем перечисления денежных средств, на расчетный счет **Арендодателя**, в течение 3 (Трех) **Рабочих дней** с даты получения счета от **Арендодателя** на оплату **Арендной платы**.

4.6. Размер **Арендной платы** за неполный календарный месяц рассчитывается как размер **Арендной платы** за полный календарный месяц, умноженный на отношение количества дней аренды к общему количеству календарных дней данного месяца.

4.7. **Арендатор** обязан осуществлять оплату потребленной в **Арендуемых помещениях Арендатором/его субарендаторами** электрической энергии, тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и приема сточных вод, определяемую в соответствии с показаниями приборов учета, установленными индивидуально для **Арендуемых помещений,** и действующими тарифами ресурсоснабжающих организаций. В случае отсутствия указанных приборов учета, количество потребленных ресурсов определяется расчетным путем.

4.8. Расходы, связанные с эксплуатацией, управлением и содержанием **Арендуемых помещений**, перечень которых указан в Приложении №3, уплачиваются **Арендатором** самостоятельно (и в последующем возмещению **Арендодателем** не подлежат) на условиях всего комплекса договоров, которые **Арендатор** обязан заключить (перезаключить) на себя в течение одного календарного месяца с даты подписания Акта приема-передачи помещений, на оказание эксплуатационных и коммунальных услуг в отношении **Арендуемых помещений**, а также в отношении **Здания** и прилегающей к нему территории, в том числе в отношении инженерного оборудования, расположенного в **Арендуемых помещениях** и/или обслуживающего **Арендуемые помещения**.

4.9. Обязательство **Арендатора** по оплате **Арендной платы** считается исполненным с момента зачисления всей подлежащей уплате **Арендодателю** суммы на расчетный счет **Арендодателя**. Если в счете **Арендодателя**, направленном **Арендатору**, указываются платежные реквизиты, отличные от указанных в **Договоре**, **Арендатор** производит платежи по платежным реквизитам, указанным в счете **Арендодателя**. Все банковские сборы и комиссии в связи с платежами по **Договору** уплачиваются **Стороной**, перечисляющей денежные средства.

4.10. В связи с тем, что в размер **Арендной платы** НДС не включается в соответствии с ч.1 ст. 143 НК РФ, настоящим **Стороны** пришли к соглашению о том, что в случае смены **Арендодателя** на лицо, являющееся плательщиком НДС, сумма **Арендной платы** будет считаться увеличенной на ставку НДС в размере 18% с момента замены Стороны. **Арендатор** в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от **Арендодателя** уведомления и проекта дополнительного соглашения обязан согласовать и подписать указанное дополнительное соглашение к **Договору** об увеличении суммы **Арендной платы** на ставку НДС в размере 18% и предоставить его **Арендодателю**.

7

5. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

5.1. В обеспечение исполнения своих обязательств по **Договору**, **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** обеспечительный платеж в трехкратном размере **Арендной платы**, по ставке арендной платы, действующей на дату подписания **Договора,** что составляет 10 175 338,98 (десять миллионов сто семьдесят пять тысяч триста тридцать восемь) рублей 98 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1ст. 143 НК РФ.

5.2. В течение 3 (Трех) **Рабочих дней** с даты подписания **Акта приема-передачи**, **Арендодатель** предетавляет **Арендатору** счет на оплату обеспечительного платежа в российских рублях.

5.3. В течение 3 (Трех) **Рабочих дней** с даты предоставления счета **Арендодателя**, **Арендатор** оплачивает обеспечительный платеж.

5.4. Обеспечительный платеж не является задатком, предусмотренным ст.380 Гражданского Кодекса Российской Федерации, коммерческим кредитом, предусмотренным ст.823 Гражданского Кодекса Российской Федерации, авансом и/или предоплатой в счет оплаты причитающихся по **Договору** платежей, а является способом обеспечения исполнения обязательств **Арендатора** по **Договору**.

5.5. Сумма обеспечительного платежа, в размере фактически перечисленных денежных средств, находится в течение **Срока аренды** в распоряжении **Арендодателя**, который вправе в любое время и без ущерба каким-либо правам или средствам правовой защиты, доступным **Арендодателю**, производить удержания из обеспечительного платежа в следующих размерах:

5.5.1.в размере всех сумм, не оплаченных **Арендатором** в соответствии с условиями **Договора**;

5.5.2.в размере сумм убытков, понесенных **Арендодателем** в результате повреждения **Арендуемых помещений** и/или иного имущества Арендодателя, произошедшего по вине **Арендатора**.

5.6. **Арендодатель** имеет право произвести удержание подлежащих оплате **Арендатором** сумм из суммы обеспечительного платежа не ранее чем на 11 (Одиннадцатый) **Рабочий день** с даты направления **Арендатору** уведомления о наличии задолженности **Арендатора** и своем намерении произвести удержание в соответствии с п. 5.5 **Договора**, с приложением подтверждающих документов.

5.7. Удержания из обеспечительного платежа осуществляются в размере задолженности **Арендатора** перед **Арендодателем**, существующей на дату удержания, с учетом всех налогов и сборов.

5.8. **Арендодатель** письменно уведомляет **Арендатора** об удержании любой суммы из обеспечительного платежа. Такое уведомление направляется **Арендатору** в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты осуществления удержания и должно содержать расчет суммы удержания и информацию о причине и дате удержания, а также требование восстановить сумму обеспечительного платежа с приложением счета **Арендодателя**. Указанное уведомление считается полученным **Арендатором** на 5 (пятый) календарный день с момента его отправки **Арендодателем** в порядке, предусмотренном **Договором**.

5.9. В случае, если **Арендодатель** в любое время в течение срока действия **Договора** производит удержание из суммы обеспечительного платежа, **Арендатор** обязан в течение 5 (Пяти) **Рабочих дней** с момента предъявления **Арендодателем** соответствующего требования и счета перечислить на счет **Арендодателя** сумму, необходимую для восстановления суммы обеспечительного платежа до трех кратного размера **Арендной платы,** по ставке арендной платы, действующей на дату предъявления **Арендодателем** соответствующего требования и счета. Указанное условие Стороны признают существенным.

5.10. Сумма обеспечительного платежа или та ее часть, которая осталась после последнего удержания **Арендодателя**, возвращается **Арендатору** в российских рублях, в течение 10

8

(Десяти) **Рабочих дней** с **Даты окончания срока аренды** или даты расторжения **Договора**, но только в случае подписания **Сторонами** акта сверки взаиморасчетов по **Договору**, удостоверяющего завершение взаиморасчетов, и возврата **Арендуемых помещений Арендатором Арендодателю** в состоянии и с соблюдением условий, не влекущих возникновение у Арендодателя претензий к Арендатору. При возврате обеспечительного платежа **Арендодатель** вправе удержать сумму задолженности **Арендатора** перед **Арендодателем**.

5.11. В случае продажи **Арендуемых помещений** или их отчуждения в иной форме **Арендодатель** перечисляет сумму обеспечительного платежа новому собственнику **Арендуемых помещений**, в размере, оставшемся после последнего удержания и восполненном Арендатором до даты такого отчуждения.

5.12. В течение **Срока аренды Арендатор** обязуется производить доплату суммы обеспечительного платежа до размера **Арендной платы**, по ставке **Арендной платы**, действующей на дату предъявления **Арендодателем** соответствующего счета, в течение 5 (Пяти) **Рабочих дней** с даты получения указанного счета от **Арендодателя**, а **Арендодатель** обязуется выставлять счета на доплату обеспечительного платежа, в течение каждого первого месяца календарного года. Доплата суммы, необходимой для восстановления надлежащего размера обеспечительного платежа, производится **Арендатором** в размере разницы между требуемой суммой обеспечительного платежа и остатком суммы обеспечительного платежа или суммой той ее части, которая осталась после последнего удержания **Арендодателя**.

6. СРОК АРЕНДЫ

6.1. **Срок аренды** составляет период с **Даты начала срока аренды** и заканчивается **20.01.2027г.**

6.2. **Срок аренды** может быть изменен в случае досрочного прекращения **Договора** по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и **Договором**.

6.3. По истечении **Срока аренды Арендатор** не имеет преимущественного перед другими лицами права на заключение договора аренды **Арендуемых помещений** на новый срок.

7. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

7.1. **Арендодатель** обязан передать, а **Арендатор** обязан принять **Арендуемые помещения** по **Акту приема-передачи**, после окончания государственной регистрации Договора, в период не ранее 01 марта 2013 года и не позднее 01 июня 2013 года, Арендуемые помещения передаются Арендодателем и принимаются Арендатором в состоянии (комплектности, техническом обеспечении/оснащении) согласованном Сторонами в Приложении № 5. Данное состояние (комплектность, техническое обеспечение/оснащение) полностью удовлетворяет Арендатора, каких либо претензий к Арендодателю он не имеет и не будет их предъявлять в будущем.

7.2. **Арендуемые помещения** считаются переданными **Арендодателем** и принятыми **Арендатором** в момент подписания уполномоченными предетавителями **Сторон Акта приема-передачи**. В **Акте приема-передачи Стороны** указывают состояние **Арендуемых помещений** на момент их передачи **Арендатору**.

7.3. В случае, если **Арендатор** отказывается принимать **Арендуемые помещения** по **Акту приема-передачи**, **Арендодатель**, по истечении 10 (Десяти) **Рабочих дней** с момента направления **Арендатору** уведомления о готовности передачи **Арендуемых помещений**, имеет право по своему выбору:

1) либо отказаться от исполнения **Договора** в одностороннем внесудебном порядке, путем направления **Арендатору** уведомления об отказе от исполнения **Договора** с даты, указанной в уведомлении,

2) либо подписать односторонний **Акт приема-передачи** и направить **Арендатору** уведомление о фактической передаче **Арендуемых помещений** с даты подписания одностороннего **Акта приема-передачи**.

7.4. По истечении **Срока аренды** или при досрочном расторжении **Договора Арендатор** обязан вернуть **Арендодателю Арендуемые помещения** по **Акту приема-передачи** при соблюдении каждого из требований, предусмотренных п. 7.5 **Договора**.

7.5. **Арендуемые помещения** должны быть переданы (возвращены) **Арендатором Арендодателю**:

1) в **Дату окончания Срока аренды** или не позднее даты расторжения **Договора** в случае досрочного расторжения **Договора**;

2) свободными от имущества, принадлежащего **Арендатору** и/или третьим лицам;

3) в чистом состоянии, очищенными от всех загрязнений, строительного и/или бытового мусора;

4) с учетом письменно согласованных с Арендодателем Изменений Арендуемых помещений.

7.6. В случае возврата **Арендуемых помещений Стороны** производят предварительный осмотр **Арендуемых помещений** и составляют акт осмотра **Арендуемых помещений** не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до окончания **Срока аренды** либо до даты досрочного прекращения **Договора** в случае досрочного расторжения **Договора**. Если при осмотре **Арендуемых помещений** будет обнаружено ухудшение (за исключением нормального износа) состояния **Арендуемых помещений** по сравнению с состоянием, указанным в **Акте приема-передачи** от **Арендодателя Арендатору**, с учетом письменно согласованных с Арендодателем Изменений Арендуемых помещений, **Стороны** в акте осмотра определяют перечень работ **Арендатора**, которые необходимо выполнить в **Арендуемых помещениях**, до их возврата **Арендодателю**. В акте осмотра может указываться стоимость и сроки выполнения работ **Арендатором**.

7.7. Невыполнение или ненадлежащее выполнение **Арендатором** работ, указанных в акте осмотра **Арендуемых помещений**, по усмотрению Арендодателя, может являться основанием для отказа **Арендодателя** в подписании **Акта приема-передачи**.

7.8. В случае нарушения **Арендатором** срока и качества выполнения работ, указанных в акте осмотра **Арендуемых помещений**, **Арендодатель** имеет право принять **Арендуемые помещения** у **Арендатора** по **Акту приема-передачи** и потребовать от **Арендатора** уплаты стоимости работ или их части, указанных в акте осмотра **Арендуемых помещений**, а **Арендатор** обязан оплатить стоимость таких работ в течение 10 (Десяти) **Рабочих дней** с даты получения требования об оплате от **Арендодателя**.

7.9. При возврате **Арендуемых помещений Арендатор** обязан отделить и демонтировать без ущерба для **Арендуемых помещений** все отделимые улучшения, которые были произведены им в **Арендуемых помещениях** в период их использования.

7.10. В случае, если по окончании **Срока аренды Арендатор** не вернул **Арендодателю Арендуемые помещения** по **Акту приема-передачи** в связи с неисполнением **Арендатором** положений п.п. 7.4, 7.6, 7.7 и 7.9 **Договора**, **Срок аренды** считается не прекратившимся, а **Арендная плата** – подлежащей уплате **Арендатором** в полном объеме за весь период до даты подписания Сторонами **Акта приема-передачи**.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. **Арендатор** обязан:

8.1.1. принять у **Арендодателя Арендуемые помещения** по **Акту приема-передачи** в порядке и сроки, предусмотренные **Договором**;

8.1.2. использовать **Арендуемые помещения** на условиях и в целях, предусмотренных **Договором**;

8.1.3. при подписании **Договора** предоставить **Арендодателю** нотариально заверенные копии следующих документов: выписки из ЕГРЮЛ, выданной не ранее чем за один месяц до даты подписания **Договора**, действующей редакции устава, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет, документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего **Договор** (решения соответствующего органа управления **Арендатора**), оригинала письма о ведении системы бухгалтерского учета, а также документов, необходимых для государственной регистрации **Договора** согласно перечню документов, предоставленному **Арендодателем**;

8.1.4. до приемки **Арендуемых помещений** по **Акту приема-передачи**, установить за свой счет и своими силами приборы учета электрической энергии в **Арендуемых помещениях**, а также установить приборы учета иных коммунальных ресурсов в **Арендуемых помещениях**;

8.1.5. эксплуатировать и содержать **Арендуемые помещения** в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность - в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарными правилами и нормами и другими нормативными документами, в том числе инженерное оборудование **Арендуемых помещений**, осуществлять по мере износа или возникновения необходимости, но не реже, чем 1 (Один) раз в 2 (Два) года за свой счет текущий ремонт **Арендуемых помещений**;

8.1.6. без предварительного письменного согласия **Арендодателя**, предоставляемого в порядке, определенном Регламентом проведения работ арендатора в арендуемых помещениях, являющимся Приложением №5 к **Договору**, **Арендатор** не вправе производить **Изменения Арендуемых помещений**;

8.1.7. бережно относиться к **Арендуемым помещениям / Зданию** и иному имуществу Арендодателя, за свой счет и в определенные Арендодателем сроки устранять повреждения, нанесенные **Арендатором**, его работниками, посетителями и подрядчиками **Арендуемым помещениям** и иному имуществу Арендодателя;

8.1.8. в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты заключения **Договора**, письменно уведомить **Арендодателя** о рабочем времени, установленном правилами внутреннего трудового распорядка **Арендатора**, нахождении работников **Арендатора** в **Арендуемых помещениях**, а в дальнейшем, в течение срока действия **Договора**, уведомлять об изменениях в указанном трудовом распорядке;

8.1.9. незамедлительно сообщать представителю **Арендодателя** о любых ставших ему известными дефектах в **Арендуемых помещениях / Здании** либо оборудовании **Арендуемых помещений / Здания**, наличия загрязняющих или вредных веществ, любой деятельности, которая может нанести ущерб **Арендуемым помещениям** и иному имуществу **Арендодателя**;

8.1.10. не вправе осуществлять и не должен допускать осуществления в **Арендуемых помещениях / Здании** действий, которые могут привести к возложению на **Арендодателя** ответственности за вред или убытки физическим или юридическим лицам или имуществу, а также ответственности за нарушения законодательства РФ или законных требований органов государственной власти;

8.1.11. в случае чрезвычайного происшествия (аварии, пожара, взрыва или иного происшествия) в **Арендуемых помещениях**, если **Арендатору** (работникам или посетителям **Арендатора**) стало об этом известно, угрожающих немедленным уничтожением или повреждением **Арендуемых помещений**, сантехнического, электротехнического и прочего оборудования **Арендуемых помещений** и/или любого иного имущества **Арендодателя**, немедленно сообщить представителю **Арендодателя** о случившемся и принять все необходимые меры к локализации чрезвычайного происшествия, вызову соответствующих экстренных служб для устранения происшествия и его последствий;

8.1.12. возместить в полном объеме убытки, расходы на восстановление **Арендуемых помещений**, **Здания** и/или иного имущества Арендодателя, возникшие в

11

результате чрезвычайного происшествия, произошедшего по вине **Арендатора**, его работников, посетителей или подрядчиков (третьих лиц). Аварийное состояние **Арендуемых помещений, Здания** и/или иного имущества Арендодателя подтверждается актом, подписанным представителями обеих **Сторон**. В случае отказа **Арендатора** от подписания акта об аварийном состоянии **Арендуемых помещений, Здания** и/или иного имущества Арендодателя, **Арендодателем** составляется односторонний акт, на основании которого применяются положения **Договора,** обязывающие Арендатора возместить убытки в полном объеме. При возникновении разногласий **Сторон**, **Арендодатель** вправе привлечь независимого оценщика;

8.1.13. предоставлять **Арендодателю** возможность доступа в **Арендуемые помещения** на условиях **Договора**, а также в иных случаях, предусмотренных Правилами пользования арендуемыми помещениями, предоставлять **Арендодателю** запрашиваемую им документацию для контроля за поддержанием **Арендуемых помещений** в надлежащем состоянии и использованием их в соответствии с условиями **Договора**. Действия **Арендодателя** по осуществлению контроля не должны нарушать или препятствовать хозяйственной деятельности **Арендатора**;

8.1.14. предоставить **Арендодателю** доступ в **Арендуемые помещения**, предоставить комплект ключей (в том числе, электронных ключей, электронного доступа и т.д) от **Арендуемых помещений**, для возможности свободного доступа **Арендодателя** в **Арендуемые помещения** в случае наступления аварии или иных событий, требующих срочного свободного доступа в **Арендуемые помещения**. В случае не предоставления **Арендатором Арендодателю** свободного доступа в **Арендуемые помещения, Арендодатель** имеет право, при наступлении событий, требующих срочного свободного доступа в **Арендуемые помещения**, вскрыть двери в **Арендуемые помещения** без возмещения **Арендатору** убытков, причиненных данным вскрытием;

8.1.15. предварительно письменно согласовывать с **Арендодателем** разрешенный к применению тип, цвет, способ крепления жалюзи и любых иных видов материалов и оборудования, устанавливаемых на окна или на расстоянии не менее 2 (Двух) метров от окон **Арендуемых помещений** для обеспечения единообразного облика **Здания** с его внешней стороны;

8.1.16. предварительно письменно согласовывать с **Арендодателем** любые материалы и оборудование, а также принципиальную возможность их использования на эксплуатируемых кровлях, террасах, балконах, в случае наличия таких площадей в составе **Арендуемых помещений / Здания**;

8.1.17. не использовать, кроме мест, специально обозначенных для этих целей, в целях погрузки, разгрузки, доставки грузов или иной деятельности, не соответствующей предназначению таких мест.

8.1.18. не допускать проникновения за пределы **Арендуемых помещений** каких-либо запахов, испарений, вибраций, шума, протекания воды, проникновения отходов или мусора и прочих подобных явлений.

8.1.19. осуществлять иные обязанности, предусмотренные **Договором** и/или действующим законодательством.

8.1.20. заключить (перезаключить) на себя в течение одного календарного месяца с даты подписания Акта приема-передачи помещений весь комплекс договоров, необходимый и достаточный для надлежащего содержания и эксплуатации **Арендуемых помещений, Здания** и прилегающей территории, а также на оказание эксплуатационных и коммунальных услуг в отношении **Арендуемых помещений,** а также в отношении **Здания** и прилегающей к нему территории, в том числе в отношении инженерного оборудования, расположенного в **Арендуемых помещениях** и/или обслуживающего **Арендуемые помещения.**

8.1.21. своевременно и в полном объеме осуществлять платежи и нести расходы, связанные с эксплуатацией, управлением и содержанием **Арендуемых помещений, Здания**

и прилегающей территории (границы прилегающей территории дополнительно устанавливаются **Арендодателем** в одностороннем порядке), перечень которых указан в Приложении №3; указанные расходы уплачиваются **Арендатором** самостоятельно на условиях всего комплекса договоров, которые **Арендатор** обязан заключить (перезаключить) на себя в течение одного календарного месяца с даты подписания Акта приема-передачи помещений, на оказание эксплуатационных и коммунальных услуг в отношении **Арендуемых помещений**, а также в отношении **Здания** и прилегающей к нему территории, в том числе в отношении инженерного оборудования, расположенного в **Арендуемых помещениях** и/или обслуживающего **Арендуемые помещения**..

8.1.22. своевременно заключать или пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию **Арендуемых помещений** службами коммунального хозяйства, в том числе поименованные в п.п. 8.1.20, 8.1.21 Договора;

8.1.23. на условиях **Договора** выполнить полный комплекс работ по улучшению **Арендуемых помещений,** в объеме, в сроки и с качеством дополнительно предварительно согласованным с **Арендодателем**, на сумму не менее 165 000 000 (Сто шестьдесят миллионов) рублей с учетом НДС 18%, конкретный перечень работ по улучшению **Арендуемых помещений** и наименование компании, которая будет осуществлять данные работы подлежит дополнительному письменному согласованию Сторонами **Договора**. Расходы, осуществленные **Арендатором** в связи с производством поименованных в настоящем пункте работ возмещению со стороны **Арендодателя** не подлежат.

8.2. **Арендатор** имеет право:

8.2.1. Совершать исключительно с письменного разрешения **Арендодателя** следующие действия:

1) производить **Изменения Арендуемых помещений**;

2) размещать на **Здании** вывески, информацию и материалы рекламного характера о видах деятельности **Арендатора** и реализуемых **Арендатором** товарах и/или услугах в порядке, установленном Правилами пользования арендуемыми помещениями. Размещение материалов рекламного характера возможно только в установленном законом порядке. Стоимость размещения указанной информации и материалов уже включена в **Арендную плату**;

8.2.2. осуществлять только те права, которые прямо предусмотрены **Договором** и/или в императивном порядке закреплены за **Арендатором** действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. **Арендодатель** обязуется:

8.3.1. по запросу **Арендатора** при подписании **Договора** предоставить **Арендатору** заверенные копии следующих документов:

1) документов, подтверждающих право собственности **Арендодателя** на **Арендуемые помещения**;

8.3.2. производить, в случае необходимости, капитальный ремонт **Арендуемых помещений** за свой счет в разумный срок, при условии, что необходимость проведения капитального ремонта не возникла в результате действий / бездействия **Арендатора**, в том числе, но не ограничиваясь, в результате **Изменений Арендуемых помещений**. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта **Арендуемых помещений** определяются **Арендодателем** на основании показателей и критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской Федерации;

8.3.3. в случае возникновения аварий в **Арендуемых помещениях**, и/или выхода из строя инженерного оборудования и коммуникаций **Арендуемых помещений**, немедленно устранить причину и последствия такой аварии за свой счет, за исключением случаев, когда авария или выход из строя оборудования произошли по вине **Арендатора**, его работников, посетителей и подрядчиков. Последствия аварии или выхода из строя оборудования

13

Арендуемых помещений, произошедших по вине **Арендатора**, его работников, посетителей и подрядчиков, устраняются за счет средств **Арендатора**;

8.3.4. направлять **Арендатору** уведомления о предполагаемых работах по **Изменению Арендуемых помещений** в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующих уведомлений от уполномоченных на направление указанных уведомлений органов, если более короткий срок не обусловлен датой получения **Арендодателем** уведомления от соответствующего уполномоченного органа, или не менее чем за 60 (Шестьдесят) дней до предполагаемой даты проведения работ.

8.3.5. определить место для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора, и довести информацию о них до сведения Арендодателя в письменном виде, в течение одного рабочего дня с даты подписания Договора.

8.4. **Арендодатель** имеет право:

8.4.1. в рабочее время **Арендатора** беспрепятственно входить в **Арендуемые помещения** с целью проведения их осмотра, проверки порядка пользования ими, а также для их обслуживания, либо обслуживания инженерных коммуникаций и оборудования, при условии письменного извещения об этом **Арендатора** за 24 (Двадцать четыре) часа до осуществления доступа в **Арендуемые помещения**, или незамедлительно, в случае необходимости срочного доступа в **Арендуемые помещения**, при наступлении аварий, а также на основании требования правоохранительных, проверяющих и иных уполномоченных органов;

8.4.2. в течение последних 6 (Шести) месяцев **Срока аренды** производить показ **Арендуемых помещений** любым лицам, заинтересованным в заключении договора аренды **Арендуемых помещений**, а также в течение срока аренды любым фактическим или потенциальным покупателям, подрядчикам, страховщикам. Такой показ **Арендуемых помещений** будет осуществляться в рабочее время **Арендатора**, при условии предварительного уведомления **Арендатора** не менее чем за 1 (Один) **Рабочий день**;

8.4.3. вскрыть **Арендуемые помещения** своими силами и освободить их от мебели, оборудования и другого имущества **Арендатора** и потребовать от **Арендатора** компенсации затрат связанных с таким вскрытием и освобождением в случае, когда **Арендатор** уклоняется (отказывается) от освобождения **Арендуемых помещений** в срок более 3 (Трех) календарных дней с **Даты окончания срока аренды** либо с даты досрочного прекращения **Договора**;

8.4.4. в случае ненадлежащего исполнения **Арендатором** каких-либо обязательств по **Договору, Арендодатель** вправе незамедлительно или в любое последующее время, по предоставлении **Арендатору** письменного уведомления за 15 (Пятнадцать) календарных дней, исполнить соответствующие обязанности своими силами или поручить их исполнение третьим лицам. **Арендатор** возмещает **Арендодателю** все понесенные при этом расходы **Арендодателя**;

8.4.5. в случае просрочки уплаты **Арендной платы** или ее части на срок более 30 (Тридцати) календарных дней, а также в случае нарушения иных обязательств **Арендатора**, предусмотренных **Договором**, **Арендодатель** вправе по своему усмотрению, при условии письменного уведомления **Арендатора** за 15 (Пятнадцать) календарных дней, прекратить полностью или частично ограничить доступ **Арендатора** (его работников, посетителей, доверенных лиц, и т.п.) в **Арендуемые помещения**. Доступ **Арендатора** в **Арендуемые помещения** возобновляется после погашения задолженности в полном объеме, или устранения иных допущенных нарушений, а также уплаты штрафных санкций, предусмотренных **Договором.**

9. ИЗМЕНЕНИЯ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

9.1. **Изменения Арендуемых помещений** должны производиться исключительно с предварительного письменного согласия **Арендодателя**, при условии получения

Арендатором необходимых разрешений на производство работ, под ответственность и за счет средств **Арендатора**, а также в соответствии с требованиями Регламента проведения работ арендатора в арендуемых помещениях.

9.2. **Арендодатель** не возмещает **Арендатору** стоимость неотделимых улучшений в соответствии с п.2 ст.623 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также не возмещает **Арендатору** стоимость отделимых улучшений, не демонтированных **Арендатором** до истечения **Срока аренды**.

9.3. **Арендатор** обязуется письменно информировать **Арендодателя** о стоимости изменений, дополнений и улучшений, которые **Арендатор** или субарендатор предполагает произвести, до начала работ по **Изменению Арендуемых помещений**.

9.4. **Арендатор** несет ответственность и обязуется возместить убытки в случае, если в результате действий/бездействий **Арендатора** будет нанесен ущерб **Арендуемым помещениям** или иному имуществу Арендодателя или третьих лиц.

9.5. В случае производства **Арендатором Изменений Арендуемых помещений** без предварительного согласия **Арендодателя** или в нарушение Регламента проведения работ арендатора в арендуемых помещениях, **Арендатор** обязан за свой счет осуществить работы по приведению **Арендуемых помещений** в прежнее состояние в срок не позднее одного месяца с момента получения уведомления от **Арендодателя**, но в любом случае до **Даты окончания срока аренды** или даты досрочного расторжения **Договора**. В ином случае **Арендодатель** вправе самостоятельно привести **Арендуемые помещения** в прежнее состояние и возложить на **Арендатора** понесенные расходы.

9.6. Если в результате нарушения **Арендатором**, его работниками, посетителями и/или подрядчиками условий **Договора**, требований законов и иных нормативных актов РФ, органов местного самоуправления, **Арендодатель** подвергается штрафу со стороны соответствующих уполномоченных органов, **Арендатор** возмещает соответствующую сумму штрафа в течение 3 (Трех) **Рабочих дней** с момента письменного уведомления, полученного **Арендатором** от **Арендодателя** с приложением копий документов, подтверждающих применение соответствующих санкций к **Арендодателю** уполномоченными органами. **Арендатор** не вправе оспаривать законность и обоснованность наложенных на **Арендодателя** санкций.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по **Договору Стороны** несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

10.2. В случае несвоевременной оплаты **Арендатором Арендной платы**, **Арендатор** по письменному требованию **Арендодателя**, обязуется уплатить пени в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от суммы неоплаченных платежей за каждый день просрочки.

10.3. В случае несвоевременной оплаты **Арендатором** суммы, необходимой для восстановления суммы **Обеспечительного платежа**, как это предусмотрено ст. 5 **Договора**, **Арендатор** по письменному требованию **Арендодателя** обязуется уплатить пени в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от суммы неоплаченных платежей за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения условий **Договора**, предусмотренных пунктами 3.3, 8.1.4-8.1.6, 8.1.13-8.1.18, 9.1 **Договора**, **Арендатор** по письменному требованию **Арендодателя**, обязуется уплатить штраф в размере 0,1 (Одна десятая часть) от размера действующей на момент предъявления требования **Арендодателя Арендной платы** за один месяц периода, на который пришлось нарушение, за каждое нарушение.

10.5. В случае обнаружения ухудшения состояния **Арендуемых помещений** в ходе осмотра перед окончанием **Срока аренды**, **Арендатор** обязан по усмотрению **Арендодателя**:

10.5.1. либо устранить ухудшение **Арендуемых помещений** полностью в порядке и в сроки, установленные в акте осмотра, подписываемом **Сторонами** в соответствии с п.7.6 **Договора**;

15

10.5.2. либо компенсировать **Арендодателю** затраты на приведение **Арендуемых помещений** в первоначальное состояние с учетом нормального износа.

10.6. Документально подтвержденные расходы, которые понес **Арендодатель** при устранении возникших по вине **Арендатора**, его работников, посетителей или подрядчиков аварий инженерных систем, коммуникаций и оборудования **Арендуемых помещений** и их последствий, подлежат возмещению **Арендатором** в течение 10 (десять) рабочих дней, с даты выставления счета **Арендодателем** и предоставления подтверждающих документов.

10.7. Затраты **Арендодателя** на проведение ремонта, если необходимость в его проведении возникла в результате действий **Арендатора**, а также расходы на приведение **Арендуемых помещений** в состояние в котором они были переданы Арендодателем и принято Арендатором, с учетом произведенных Изменений Арендуемых помещений, согласованных с Арендодателем, или в нарушение Регламента проведения работ арендатора в арендуемых помещениях, подлежат компенсации **Арендатором** в течение 10 (Десяти) **Рабочих дней** с даты получения письменного требования от **Арендодателя** об их возмещении.

10.8. В случае если к **Арендодателю** будут применены санкции со стороны соответствующих органов за нарушение, по вине **Арендатора**, правил противопожарной безопасности, санитарно - эпидемиологических требований, прочих требований в отношении **Арендуемых помещений**, **Арендатор** возмещает понесенные в связи с этим документально подтвержденные убытки.

10.9. Оплата неустойки (пени, штрафов) по **Договору** не освобождает **Стороны** от исполнения всех принятых ими на себя обязательств по **Договору**.

10.10. **Арендатор** несет ответственность за нарушения действующего законодательства, условий **Договора**, вызванные действиями работников **Арендатора**, посетителей **Арендатора** и третьих лиц, привлеченных **Арендатором** и/или находящихся на территории **Арендуемых помещений / Здания** с согласия **Арендатора**.

10.11 . В случае расторжения настоящего договора Арендодателем в соответствии с п. 13.3.2. кроме полной компенсации стоимости неотделимых улучшений, Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней вернуть обеспечительный платеж в полном размере.

11. ПЕРЕДАЧА, СУБАРЕНДА И ОБРЕМЕНЕНИЕ

11.1. **Арендатор** вправе сдавать в субаренду часть **Арендуемых помещений,** в объеме не более 30 % от общей площади Арендуемых помещений, исключительно при условии предварительного письменного уведомления **Арендодателя** в каждом отдельном случае.

11.2. **Арендатор** не вправе передавать свои права и обязанности по **Договору** в целом или частично, сдавать в субаренду **Арендуемые помещения** в целом или их часть, в объеме более 30 % от общей площади Арендуемых помещений, предоставлять **Арендуемые помещения** в целом или их часть в безвозмездное пользование, а также отдавать права по **Договору** в залог или вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, без предварительного письменного согласия **Арендодателя** в каждом отдельном случае. **Арендодатель** вправе, но не обязан дать такое согласие и может выдать его или отказать в его выдаче по своему собственному усмотрению без предоставления объяснений **Арендатору**. Запрос на предоставление предварительного письменного согласия **Арендодателя** должен быть подан не позднее 30 (Тридцати) календарных дней до предполагаемой даты соответствующей сделки. Проект соответствующего договора должен прилагаться к запросу. Согласие **Арендодателя**, если таковое будет предоставлено, должно быть оформлено в письменной форме и будет являться согласием исключительно на заключение конкретной сделки на условиях прилагаемого к запросу **Арендатора** проекта договора. Если **Арендатор** получит согласие **Арендодателя** на любую такую сделку,

тор не вправе заключать ее на условиях, отличных от указанных в проекте договора, ленного **Арендодателю** и одобренного им.

датор обязуется предоставить **Арендодателю** нотариально удостоверенные копии оченных **Арендатором** договоров о передаче прав и обязанностей по **Договору**, субаренды или безвозмездного пользования **Арендуемыми помещениями** в их части, залога прав по **Договору** или документы о внесении права по **Договору** вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (включая все ния о внесении изменений, замене, продлении и расторжении или прекращении этих ров), причем в каждом случае не позднее 5 (Пяти) календарных дней после их ания.

зависимости от передачи **Арендуемых помещений** в субаренду **Арендатор** жет нести ответственность перед **Арендодателем** за исполнение обязанностей атора по **Договору**. **Арендатор** обязуется незамедлительно устранить любое ение **Договора**, которое произошло по причине действия или бездействия любого из ндаторов.

Любая попытка **Арендатора** передать свои права и обязанности по **Договору** или сдать ренду **Арендуемые помещения** в целом или их часть, предоставлять **Арендуемые ения** в целом или их часть в безвозмездное пользование, а также отдавать права по вору в залог или вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных ществ и обществ в нарушение условий **Договора** является недействительной и ставляет существенное нарушение **Договора**. Согласие **Арендодателя** на конкретную ку по передаче, субаренде, передаче в безвозмездное пользование, залог, внесение в стве вклада в уставный капитал не является согласием на иную или последующую ку по передаче, субаренде, передаче в безвозмездное пользование, залог, внесение в стве вклада в уставный капитал. Данное условие не распространяется на сдачу в ренду части помещений в соответствии с п. 11.1.

12. ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

12.1. **Договор** вступает в силу с даты его государственной регистрации с соблюдением при ом положений п. 12.3 **Договора**.

12.2. Стороны предпринимают все необходимые действия для скорейшей государственной регистрации **Договора** и изменений к нему (если таковые имеются) в следующем порядке:

12.2.1. **Арендатор** уполномочивает **Арендодателя** и назначает его своим представителем для подачи **Договора** в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежащим образом орган, заменяющий это учреждение) (далее – «регистрационный орган»), для его регистрации в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного **Договора** от регистрационного органа;

12.2.2. **Арендатор** обязуется предоставить **Арендодателю** все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации **Договора**. Если в процессе государственной регистрации **Договора** потребуется внесение изменений в **Договор** для осуществления государственной регистрации, **Стороны** оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в **Договор**;

12.2.3. Если в процессе государственной регистрации **Договора** потребуется предоставление дополнительных документов и/или сведений, **Арендатор** предоставляет **Арендодателю** любые такие документы и/или сведения;

12.2.4. **Арендатор** в течение 5 (пяти) **Рабочих дней** после получения требования и счета **Арендодателя** оплачивает **Арендодателю** 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат **Арендодателя** в связи с регистрацией **Договора**, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацию, затраты на получение кадастрового паспорта БТИ, нотариальные расходы, связанные с регистрацией **Договора**;

17

В случае внесения в **Договор** изменений по инициативе **Арендатора** или расторжения ...ора по вине **Арендатора Арендатор** возмещает **Арендодателю** все затраты ...**дателя**, относящиеся к заключению и регистрации этих изменений или расторжению ...ора в течение 5 (Пяти) **Рабочих дней** после получения требования **Арендодателя**;

Стороны соглашаются, что **Арендодатель** не несет ответственности в случае, если ...ор не будет зарегистрирован, или в случае какой-либо задержки государственной ...рации **Договора**.

Стороны соглашаются, что после государственной регистрации **Договора**, его ..., включая, в частности, условия, относящиеся к платежам, применяются в ...ствии со ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации к их отношениям, ...ствовавшим в течение периода, начинающегося в дату подписания **Договора**. В ...ности, в случае, если календарная **Дата начала срока аренды** наступает до даты ...дарственной регистрации **Договора**, то после государственной регистрации **Договора** ... **аренды** исчисляется с **Даты начала срока аренды**, как если бы **Договор** уже был ...истрирован на такую дату.

По истечении **Срока аренды** или при расторжении **Договора Арендатор** обязан в ...ение 5 (Пяти) **Рабочих дней** после получения требования **Арендодателя** представить ...**одателю** все запрошенные **Арендодателем** документы, необходимые для погашения ...страционной записи об аренде в Едином государственном реестре прав на недвижимое ...ущество и сделок с ним.

13. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

13.1. **Договор** прекращается по истечении **Срока аренды**, установленного **Договором,** а ...же в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской ...ерации.

13.2. Ни одна из Сторон не вправе расторгнуть Договор (отказаться от исполнения ...говора) за исключением случаев, поименованных в п. 13.3. Договора.

13.3. Стороны имеют право расторгнуть договор во внесудебном одностороннем порядке ...лько в следующих случаях:

13.3.1. **Арендодатель** вправе расторгнуть **Договор** во внесудебном порядке посредством ...ностороннего отказа от исполнения **Договора** (п.3 ст.450 Гражданского Кодекса ...ссийской Федерации), предоставив **Арендатору** письменное уведомление об ...ностороннем отказе, в случаях, предусмотренных **Договором**, в том числе, но не ...раничиваясь:

13.3.1.1. нарушения **Арендатором** более чем на 30 (Тридцать) календарных дней сроков ...числения какого-либо платежа (платежей) по **Договору**. Под платежами понимается ...же Арендная плата, обеспечительный платеж (восстановление суммы обеспечительного ...латежа), неустойки (штрафы, пени);

13.3.1.2. ухудшения **Арендуемых помещений**, при условии, что такие ухудшения не ...странены в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения соответствующего ...ребования от **Арендодателя**;

13.3.1.3. несоблюдения **Арендатором** Правил пользования арендуемыми помещениями, в ...езультате которых имуществу Арендодателя причинен ущерб или возникла реальная угроза ...ричинения ущерба, а равно несоблюдение **Арендатором** Правил пользования арендуемыми ...мещениями;

13.3.1.4. нарушения Регламента проведения работ арендатора в арендуемых помещениях;

13.3.1.5. в иных случаях и по иным основаниям, предусмотренным действующим ...конодательством РФ;

13.3.1.6. нарушения условий, установленных в разделе 11 Договора.

13.3.2. **Арендодатель** вправе расторгнуть **Договор** в случае если по заключенному договору ...упли-продажи на отчуждение **Арендуемых помещений** между **Арендодателем** и

Обществом с ограниченной ответственностью «Ремвагонсервис» (ОГРН 1085321004120) не будет произведена оплата. Данное право, поименованное в настоящем пункте, возникает у **Арендодателя** исключительно при ненадлежащем исполнении Обществом с ограниченной ответственностью «Ремвагонсервис» (ОГРН 1085321004120) обязательств по оплате за отчуждаемое недвижимое имущество согласно договору купли-продажи, при этом Арендодатель полностью компенсирует Арендатору стоимость всех произведенных неотделимых улучшений в течение 5 (пяти) рабочих дней, после документального подтверждения таких улучшений.

13.4. **Договор** будет считаться расторгнутым в дату, указанную в уведомлении об одностороннем отказе, но не менее чем через 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты направления **Арендодателем** уведомления об одностороннем отказе от исполнения **Договора**.

13.5. Незамедлительно после даты расторжения **Договора Арендодатель** имеет право на вход в **Арендуемые помещения** в любой момент, на запрещение **Арендатору**, его работникам, посетителям или подрядчикам доступа в **Арендуемые помещения**, за исключением случаев освобождения **Арендуемых помещений** от имущества, принадлежащего **Арендатору**.

13.6. Получение **Арендодателем** от **Арендатора** каких-либо денежных средств после прекращения или расторжения **Договора** не будет являться основанием для продления **Срока аренды** и отказа **Арендодателя** от своего права на возврат **Арендуемых помещений** и от других прав по **Договору** и действующему законодательству.

14. СТРАХОВАНИЕ

14.1. Обязательства **Арендодателя** по страхованию:

14.1.1. **Арендодатель** обязуется застраховать **Арендуемые помещения** от риска утраты и иных рисков, как они определены в договоре страхования (страховом полисе), заключенном между **Арендодателем** и страховой компанией, выбранной **Арендодателем**. В случае смены собственника **Арендуемых помещений** обязанность по страхованию переходит к новому собственнику.

14.2. Обязательства **Арендатора** по страхованию:

14.2.1. На период проведения работ по **Изменению Арендуемых помещений** или проведения любых иных работ **Арендатором**, **Арендатор** обязан заключить договор страхования гражданской ответственности перед третьими лицами и поддерживать его в силе, со страховой компанией, согласованной с **Арендодателем**, либо возложить обязанность страхования на привлеченного **Арендатором** подрядчика. В случае неисполнения данного обязательства **Арендодатель** имеет право взыскать с **Арендатора** штраф в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей.

14.2.2. Каждое страхование, указанное в п.14.2.1 **Договора**, должно предусматривать исключение ответственности **Арендодателя** перед страховой компанией путем суброгации.

14.2.3. **Арендатор** должен предоставить **Арендодателю** копии страховых полисов или, по выбору **Арендодателя**, подробную информацию о страховании, требуемом от **Арендатора** по **Договору**, вместе с доказательством того, что оно имеет силу и что все подлежащие оплате страховые премии были выплачены **Арендатором** надлежащим образом, и **Арендатор** обязан письменно уведомить **Арендодателя** о любом изменении в страховых полисах. Страхование, требуемое от **Арендатора**, должно осуществляться на таких условиях и с такими компаниями, как это будет одобрено **Арендодателем**.

14.3. Обязательства **Арендатора**, связанные с обязательствами **Арендодателя** по страхованию:

14.3.1. **Арендатор** обязуется не совершать никаких действий по отношению к **Арендуемым помещениям** и иному имуществу Арендодателя, которые могут негативно сказаться на страховании или могут повлечь за собой признание недействительным страхование,

предоставляемое **Арендодателем** в соответствии с п. 14.1 **Договора**, или могут повлечь за собой увеличение размера страховой премии по такому страхованию.

14.3.2. **Арендатор** обязуется информировать **Арендодателя** о наступлении события, являющегося страхуемым риском, или иного события, о котором, исходя из критериев страховщиков, должно быть сообщено страховщикам **Арендодателя**, незамедлительно после того, как ему стало известно о таком событии.

14.3.3. **Арендатор** обязуется соблюдать все условия страховых полисов и все требования и рекомендации страховщиков **Арендодателя**, о которых **Арендодатель** письменно уведомит **Арендатора**.

15. ФОРС-МАЖОР

15.1. **Стороны** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по **Договору**, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые подтверждены свидетельством, выданным Торгово-промышленной палатой РФ, возникших после заключения **Договора**, которые **Стороны** не могли предвидеть или предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, конфискацию имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля **Стороны**, при этом недостаток денежных средств не может являться обстоятельством непреодолимой силы.

15.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств **Сторон** по **Договору** отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия, препятствующие исполнению обязательств.

15.3. **Сторона**, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить об этом другую **Сторону** в течение 3 (Трех) календарных дней с момента их наступления, при этом **Сторона**, не выполнившая данное обязательство, не вправе ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы как обстоятельств, освобождающих от ответственности. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой РФ, является достаточным, подтверждающим наличие и продолжительность действия обстоятельств непреодолимой силы.

15.4. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 3 (Трех) месяцев подряд, или если имеются разумные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, а также в том случае, если обстоятельством непреодолимой силы является издание нормативно-правового акта, **Стороны** обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в **Договор**, которые являются необходимыми для того, чтобы **Стороны** могли продолжить исполнение своих обязательств по **Договору** таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям **Сторон**.

16. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

16.1. За исключением случаев, предусмотренных законом, ни одна из **Сторон** не имеет права без предварительного письменного согласия другой **Стороны** раскрывать любым лицам (за исключениями, предусмотренными в п. 16.2 **Договора**) или иным образом предавать гласности какую-либо информацию относительно условий **Договора** или иных связанных с ним документов, а также любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. (с изменениями). Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, понимается любая информация, которую **Сторона** считает и охраняет

конфиденциальную в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой от 29 июля 2004 г. (с изменениями).

16.2. Каждая из **Сторон** вправе раскрывать указанную в п. 16.1 **Договора** информацию:

16.2.1. своим аффилированным лицам и партнерам по совместному предприятию, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию – в объеме, согласованном с другой **Стороной**;

16.2.2. своим профессиональным консультантам, юристам, оценщикам и аудиторам – в любом объеме;

16.2.3. банку или иному финансовому учреждению – в объеме, необходимом для осуществления платежей по **Договору**;

16.2.4. государственным органам – в объеме, установленном законодательством, либо на основании решения суда, имеющего обязательную силу для соответствующей **Стороны**;

16.2.5. (применимо только для **Арендодателя**) в целях подтверждения права собственности Арендодателя или обременений и/или иных прав **Арендодателя** в отношении **Арендуемых помещений**, либо любой их части (покупателям, любому органу государственной власти или иным лицам).

16.2.6. **Арендодатель** имеет право без согласования с **Арендатором** распространять информацию относительно принадлежащих Арендодателю **Арендуемых помещениях**, а также информацию о наименовании **Арендатора**.

17. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

17.1. **Договор** регулируется и толкуется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

17.2. Все споры и разногласия между **Сторонами**, возникшие в связи с **Договором**, в том числе преддоговорные споры, споры о признании **Договора** незаключенным, недействительным или ничтожным (полностью или частично), будут решаться в Арбитражном суде г. Москвы либо в Черемушкинском районном суде в соответствии с материальным и процессуальным правом Российской Федерации.

18. АДРЕСА ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ И ПОРЯДОК ОБМЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ СТОРОНАМИ

18.1. Уведомления (извещения), требуемые или разрешенные в соответствии с **Договором** или направляемые **Сторонами** в связи с ним, должны быть направлены в письменном виде заказным письмом или курьером под расписку в получении, по приведенным ниже адресам **Сторон**:

Арендодатель: Мурадов Хачатур Суренович	**Арендатор:** ООО «Спорт Форум»
Адрес для корреспонденции: г. Москва, Иваньковское шоссе, д.5, кв.136	**Адрес для корреспонденции:** 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6 корп.1 ООО «Спорт Форум»
Вниманию: Мурадова Хачатура Суреновича	Вниманию: Генерального директора

Уведомления, переданные **Стороне** любым из перечисленных в п.18.1. **Договора** способом, как сказано выше, считаются полученными в день доставки по вышеуказанным адресам, если иное прямо не указано в **Договоре**.

18.2. В случае если какая-либо из **Сторон** решит изменить свой адрес для корреспонденции (указанный в п. 18.1. **Договора**), она должна уведомить об этом другую **Сторону** с указанием нового адреса для корреспонденции. Другая **Сторона** должна использовать новый

для корреспонденции с даты получения такого уведомления. Адресом для корреспонденции может быть только адрес в г. Москве, Российская Федерация.

В случае, если на дату доставки сообщения адресат отсутствует по указанному адресу для корреспонденции, в результате чего получить подтверждение получения отправителем сообщения невозможно, сообщение будет, тем не менее, считаться надлежащим образом направленным и при отсутствии такого подтверждения в получении.

Любое уведомление действительно с даты его доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

19.1. **Договор** и все приложения к нему, являющиеся его неотъемлемой частью, представляют собой полное соглашение **Сторон** по всем условиям **Договора**.

19.2. Если какое-либо из положений или условий **Договора** будет считаться, окажется или будет признано недействительным/ничтожным, то недействительность/ничтожность данного положения не повлияет и не изменит действительности остальных условий и положений **Договора**, и **Стороны** обязуются изменить, дополнить или заменить любое из таких недействительных/ничтожных положений действительными и применимыми положениями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался **Сторонами**, без пересмотра существенных условий и положений **Договора**.

19.3. Все изменения, дополнения и приложения к **Договору** должны быть совершены в письменной форме и надлежащим образом подписаны **Сторонами** или их уполномоченными представителями.

19.4. С подписанием **Договора** вся предыдущая переписка и договоренности **Сторон** по вопросам, имеющим отношение к предмету Договора, теряют силу.

19.5. **Договор** составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и третий экземпляр – для регистрационного органа.

19.6. **Договор** содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 Перечень, план расположения, площадь и характеристики Арендуемых помещений

Приложение № 2 Правила пользования арендуемыми помещениями;

Приложение № 3 Перечень расходов Арендатора, связанных с эксплуатацией, управлением и содержанием объекта недвижимого имущества;

Приложение № 4 Регламент проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях.

Приложение № 5 Состояние передаваемых Арендатору Арендуемых помещений - «Shell&Core».

20. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:	**Арендатор:**
Мурадов Хачатур Суренович	ООО «Спорт Форум»
Банковские реквизиты:	Банковские реквизиты:
р/с: 40817810200000001736 в СБ Банк (ООО); к/с: 30101810600000000918; БИК: 044579918	р/с 40702810300000209107 в ЗАО АКБ «Алеф-Банк», к/с 30101810900000000200, БИК 044552200

21. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель	Арендатор
_____ Х.С. Мурадов	_____ А.Д. Дробот

22

Приложение № 1
к Договору от «20» декабря 2012г.

Перечень Арендуемых помещений:

Этаж	Помещение	Комната	назначение частей помещений	общая площадь (кв.м)	Свидетельство о собственности и запись регистрации
4	1	1	лестница	18	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1096,5 (одна тысяча девяносто шесть целых и пять десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/009/2012-103), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/009/2012-103 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193569
		1а	пом.подсобное	4,3	
		2	пом.подсобное	3	
		3	зал тренажерный	291,5	
		4	пом.техническое	2,7	
		5	пом.техническое	4,4	
		6	бар	12,4	
		7	приемная	6	
		8	тамбур	4,8	
		9	лестница	21,1	
		10	кабинет	10,1	
		11	водомерная	12,4	
		12	коридор	3,9	
		13	коридор	2,5	
		14	уборная	1,4	
		15	уборная	1,4	
		16	коридор	2,6	
		17	уборная	1,4	
		18	уборная	1,4	
		19	коридор	4	
		20	кабинет	7,1	
		21	постирочная	24,7	
		22	кладовая	7,4	
		23	склад инвентаря	4,9	
		24	пом.подсобное	5,5	
		25	пом.техническое	97,4	
		26	лестница	11,4	
		27	гладильная	19	
		28	тамбур	2,8	
		29	душевая	3	
		30	уборная	1,4	
		31	коридор	1,5	
		32	раздевалка	25,2	
		33	пом.подсобное	3,1	
		34	венткамера	75,8	
		35	пом.техническое	53,9	
		36	пом.подсобное	6	

23

		37	пом.техническое	66,6	
		38	коридор	43,6	
		39	пом.техническое	75	
		40	коридор	6,4	
		41	раздевалка	29	
		42	насосная	30	
		43	тамбур	1,6	
		44	коридор	30,2	
		45	душевая	2,7	
		46	уборная	1,3	
		47	коридор	1,5	
		48	коридор	35	
		49	пом.подсобное	7,2	
		50	пом.подсобное	7	
			итого	**1096,5**	
1	II	1	тамбур	6,2	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1064,5 (одна тысяча шестьдесят четыре целых и пять десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-138), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-138 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193129
		2	холл	162,3	
		3	лестница	14,8	
		4	лифт	1,5	
		5	коридор	4,9	
		6	кладовая	7,8	
		7	холл	18,7	
		8	тамбур	3	
		9	лестница	13,1	
		10	лифт	1,5	
		11	кладовая	2,8	
		12	коридор	9,6	
		13	тамбур	2,5	
		14	лестница	2,4	
		15	тамбур	2	
		16	тамбур	2	
		17	массажная	12,4	
		18	раздевалка	32,2	
		19	раздевалка	32,2	
		20	коридор	6,1	
		21	уборная	1,8	
		22	уборная	1,9	
		23	коридор	4,5	
		24	душевая	23,8	
		25	душевая	23,4	
		26	парилка	7,4	
		27	душевая	2,5	
		28	пом.подсобное	2,3	
		29	пом.подсобное	2,4	
		30	душевая	4	
		31	пом.подсобное	4,6	

		32	бассейн	511,4	
		33	коридор	31,7	
		34	гардеробная	12,8	
		35	склад инвентаря	1,7	
		36	коридор	3,1	
		37	комната охраны	4,1	
		38	коридор	2,2	
		39	кабинет	4,6	
		40	уборная	1,3	
		41	уборная	1,3	
		42	уборная	1,3	
		43	уборная	1,3	
		44	коридор	2,5	
		45	коридор	2,6	
		46	касса	4,8	
		47	кабинет	7,9	
		48	душевая	1,2	
		49	санузел	2,7	
		50	медкабинет	11,6	
		51	офис	12,6	
		52	офис	18,4	
		53	лестница	6,8	
			итого	**1064,5**	
	III	1	электрощитовая	17,1	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 17,1 (семнадцать целых и одна десятая) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-133), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-133 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193570
			итого	**17,1**	
2	IV	1	лестница	23,6	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1066,1 (одна тысяча шестьдесят шесть целых и одна десятая) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-137), выданное Управлением
		2	буфет	27,4	
		3	лестница	13	
		4	холл	5,8	
		5	пом.подсобное	10,9	
		6	коридор	7,4	
		7	санузел	2,6	
		8	коридор	6,5	

25

		9	цех заготовит.	7,5	Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-137 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193128
		10	цех	5,2	
		11	кухня	13,9	
		12	кафе, кафетерий	43,4	
		13	моечная	11,1	
		14	склад инвентаря	6,1	
		15	душевая	1,5	
		16	тренерская	11,3	
		17	раздевалка	49,3	
		18	сауна	7	
		19	тамбур	5,2	
		20	санузел	2	
		21	коридор	106,7	
		22	зал тренажерный	136,9	
		23	санузел	3	
		24	душевая	13,1	
		25	душевая	13,2	
		26	санузел	3,1	
		27	санузел	2,6	
		28	коридор	7,8	
		29	сауна	7,1	
		30	раздевалка	55,4	
		31	склад инвентаря	2,9	
		32	склад инвентаря	15	
		33	лестница	16,5	
		34	тамбур	4,7	
		35	офис	10	
		36	кабинет	12,4	
		37	парикмахерская	18,8	
		38	парикмахерская	17	
		39	пом.подсобное	3,7	
		40	зал тренажерный	136,7	
		41	коридор	56,3	
		42	кабинет	11,9	
		43	гардеробная	6,4	
		44	склад инвентаря	2,2	
		45	коридор	2	
		46	уборная	1,2	
		47	зал тренажерный	138,8	
			итого	**1066,1**	
3	V	1	лестница	13,9	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей
		2	коридор	25,3	
		3	кабинет	11,3	

		4	лестница	12,9	площадью 712,1 (семьсот двенадцать целых и одна десятая) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-136), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-136 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193019
		5	гардеробная	3,9	
		6	склад инвентаря	3,4	
		7	гардеробная	7,6	
		8	душевая	1,8	
		9	пом.подсобное	14,7	
		10	санузел	2,5	
		11	бильярдная	110,9	
		12	коридор	15,8	
		13	умывальная	3,8	
		14	уборная	1,4	
		15	уборная	1,4	
		16	коридор	2,8	
		17	коридор	2,8	
		18	уборная	1,5	
		19	уборная	1,4	
		20	умывальная	4,3	
		21	коридор	105,6	
		22	венткамера	1,5	
		23	венткамера	1,5	
		24	венткамера	127,3	
		25	венткамера	9,5	
		26	лестниица	16,2	
		27	тамбур	5,7	
		28	кабинет	9,9	
		29	кабинет	12,3	
		30	парикмахерская	18,5	
		31	парикмахерская	16,9	
		32	кабинет	8,9	
		33	солярий	11,1	
		34	пом.подсобное	3,5	
		35	кладовая	2,6	
		36	душевая	2,3	
		37	уборная	1,3	
		38	коридор	2	
		39	бельевая	4,5	
		40	коридор	41,3	
		41	зал тренажерный	66,3	
			итого	**712,1**	
II	VI	1	лестница	12,7	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 32,3 (тридцать два целых и три десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-134), выданное
		2	отдел.машинное	19,6	
			итого	**32,3**	

				Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-134 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193571
VII	1	отдел. машинное	13,7	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 13,7 (тринадцать целых и семь десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-135, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-135 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 192927
		итого	**13,7**	
		Всего	**4002,3**	

Арендодатель

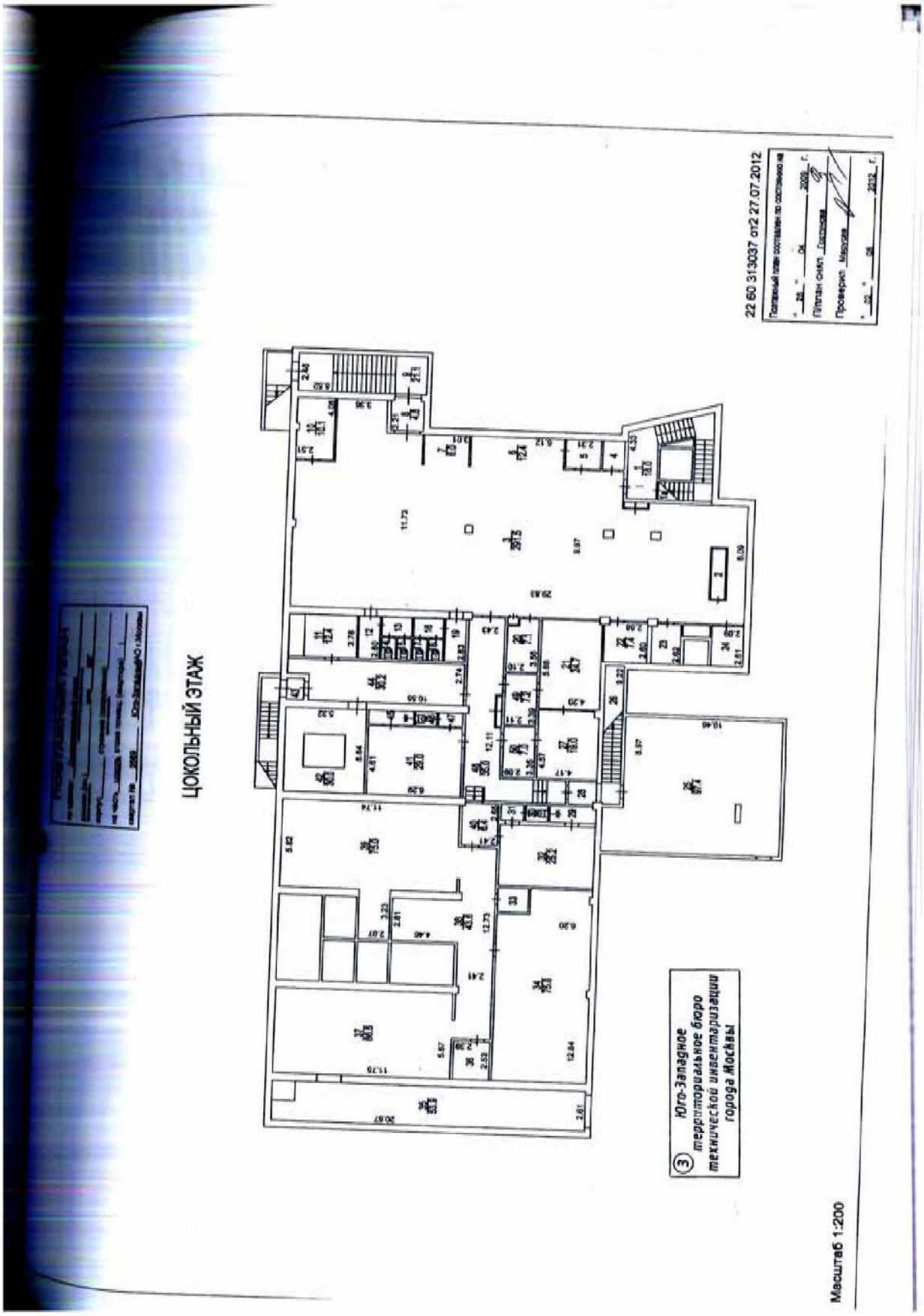
Х.С. Мурадов

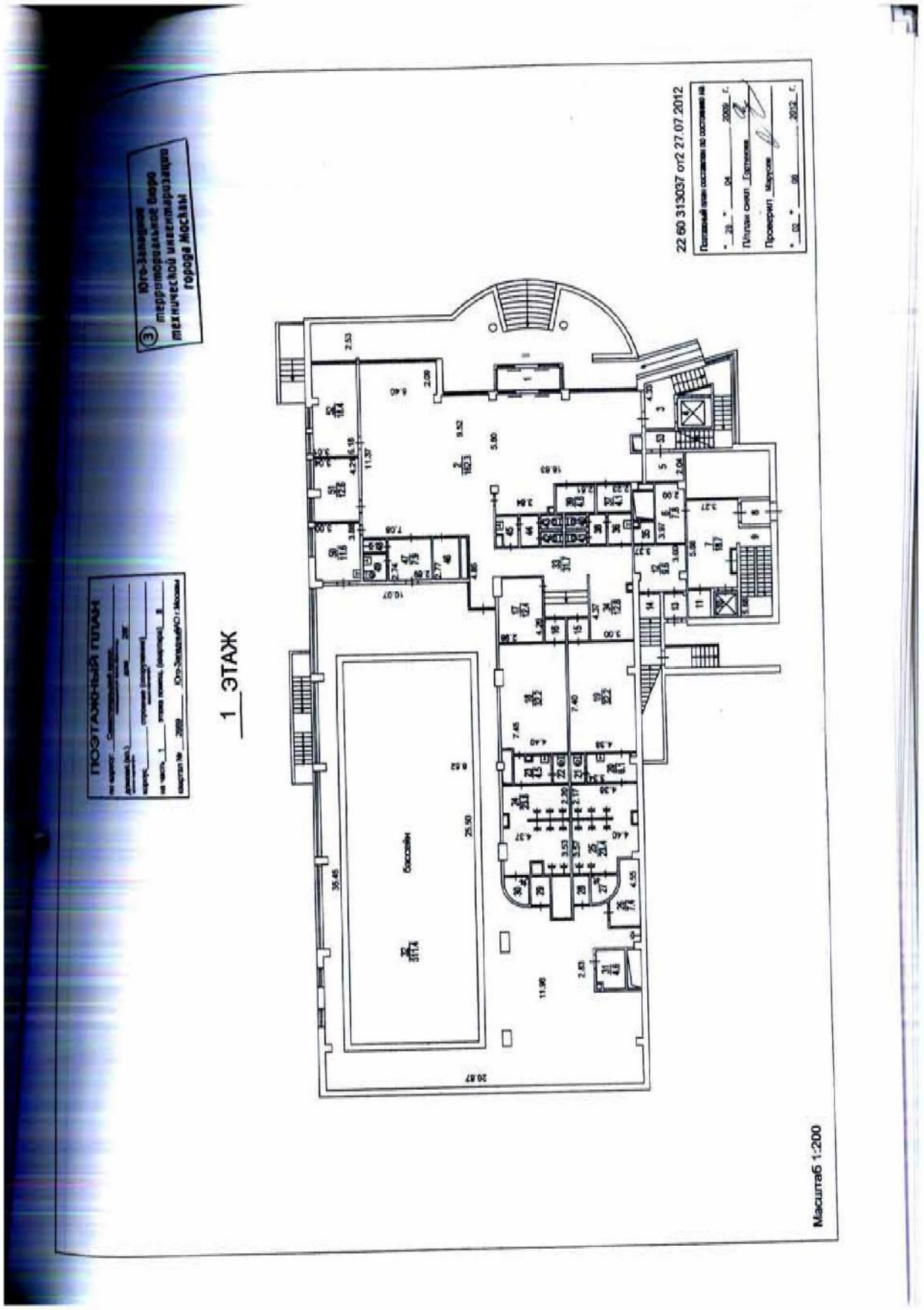
Арендатор

"Спорт Форум"

А.Л. Дробот

28


22 60 313037 от2 27.07.2012
ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ
Масштаб 1:200
Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
1 ЭТАЖ
Масштаб 1:200
Бассейн
22 60 313097 от2 27.07.2012

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

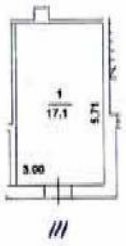
НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР./ПОМЕЩ. № III

КОРП. (СТР.) № ( ) ДОМ № 28Г

ПО (УЛ./ПЕР.) Севастопольский просп.

Юго-Западный административный округ г. МОСКВЫ

1 й этаж



Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

22 60 313037 от 27.07.2012

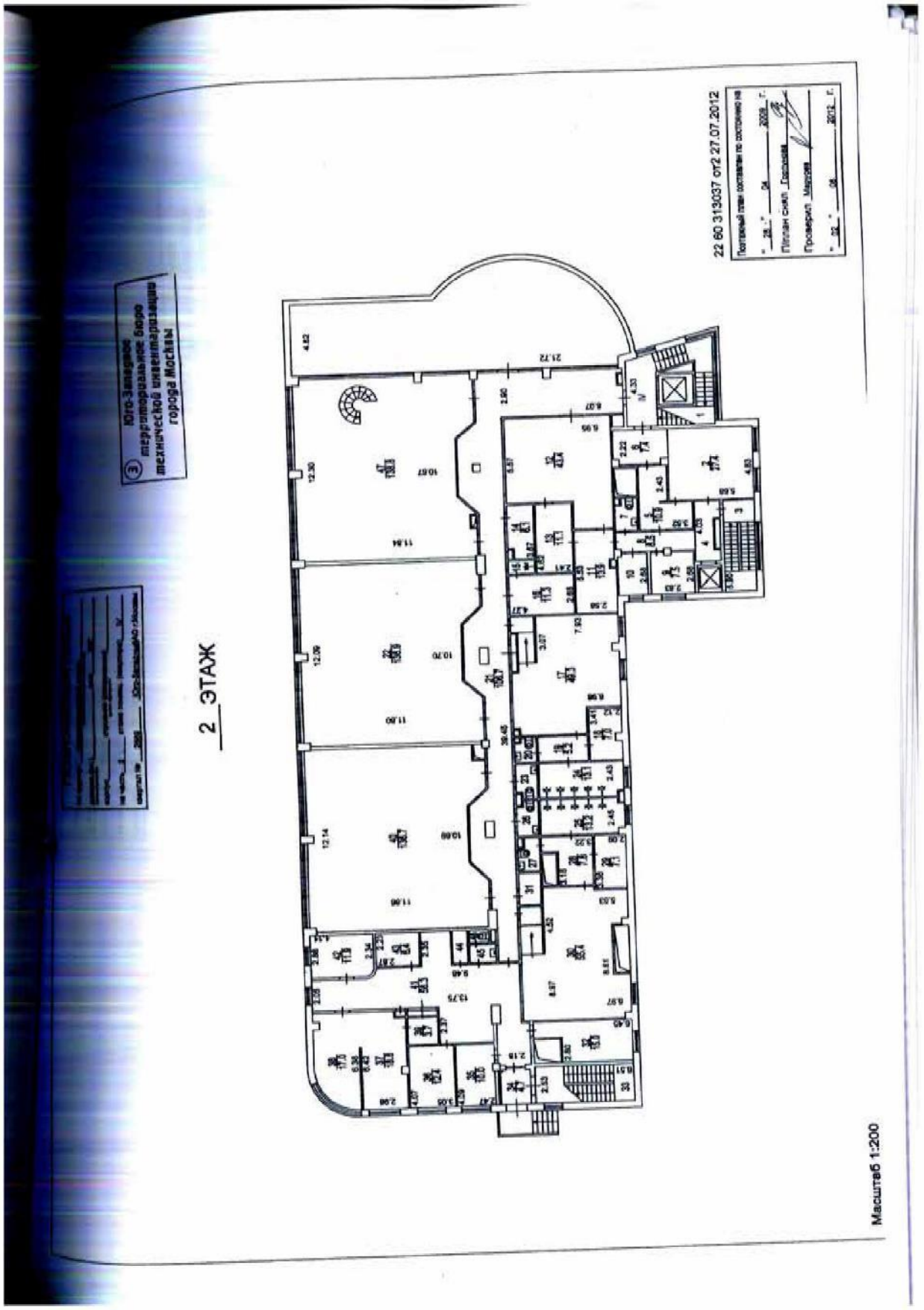
Поэтажный план составлен по состоянию на 28 апреля 2009 г.

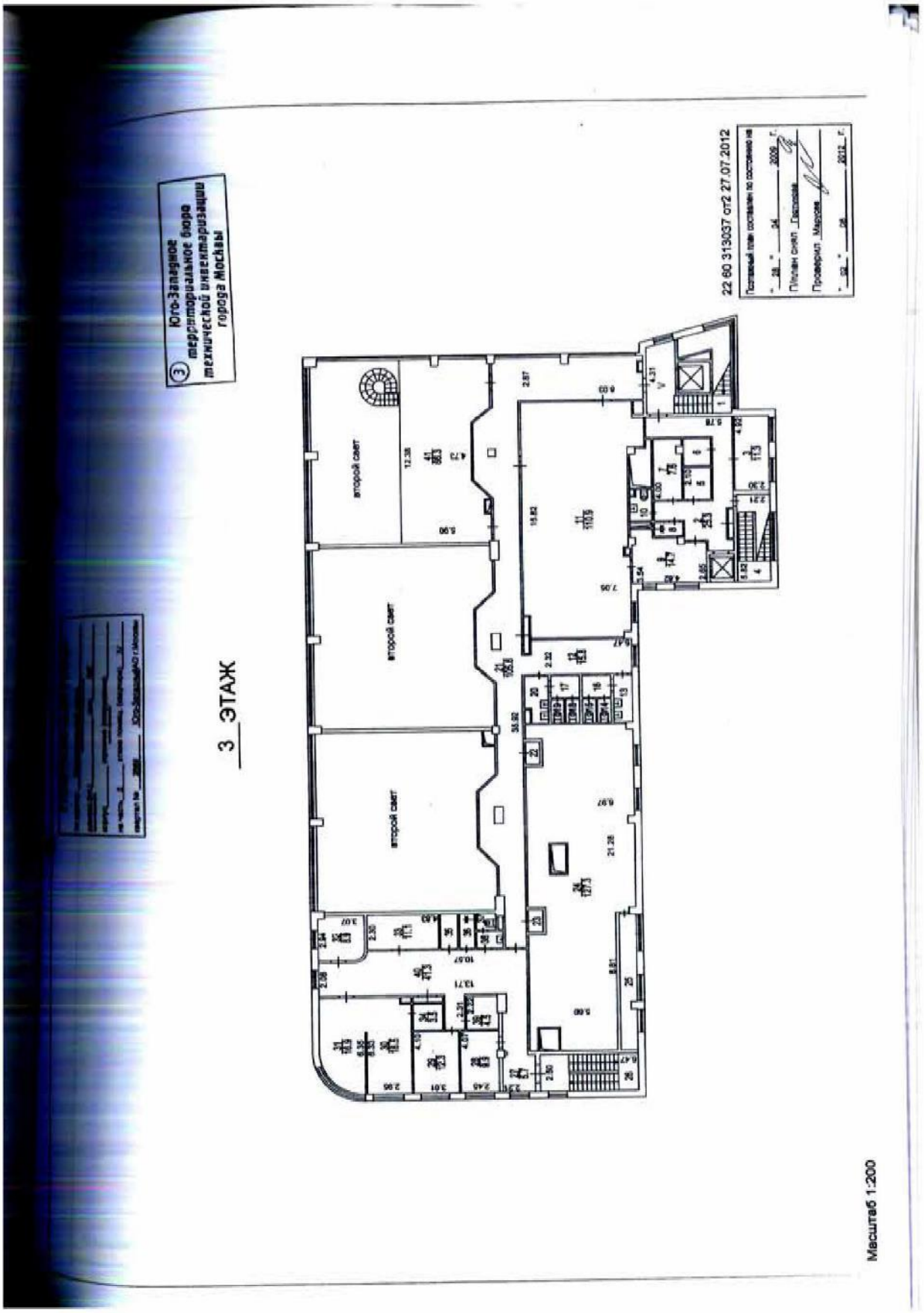
Исполнитель Гортунова Л. А.

Проверил Марусев С. К.

2 августа 2012 г.

Масштаб 1: 200


2 ЭТАЖ
Масштаб 1:200


Юго-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы
22 60 313037 от2 27.07.2012
3 ЭТАЖ
второй свет
второй свет
второй свет
Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

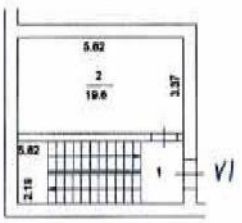
НА ЧАСТЬ _____ надстр КВАР./ПОМЕЩ. № VI

КОРП. (СТР.) № _____ ( ) ДОМ № 28Г

ПО (УЛ./ПЕР.) Севастопольский просп.

Юго-Западный административный округ г. МОСКВЫ

надстр. этаж



Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

22 60 313037 от 27.07.2012

Поэтажный план составлен по состоянию на 28 апреля 2009 г.

Исполнитель Гортунова Л. А.

Проверил Марусев С. К.

2 августа 2012 г.

Масштаб 1: 200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

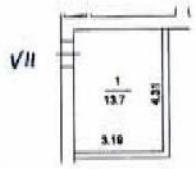
НА ЧАСТЬ _____ надстр. КВАР./ПОМЕЩ. № VII

КОРП. (СТР.) № _____ (_____) ДОМ № 28Г

ПО (УЛ./ПЕР.) Севастопольский просп.

Юго-Западный административный округ г. МОСКВЫ

надстроенный



Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

22 60 313037 от 27.07.2012

Поэтажный план составлен по состоянию на
28 апреля 2009 г.

Исполнитель Гортунова Л. А.

Проверил Марусев С. К.

2 августа 2012 г.

Масштаб 1: 200

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

по адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N I Тип: Культпросветительские ф.25
Последнее обследование 28.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
ц	1	лестница	18,0		18,0 культур				430
	1а	пом.подсобное	4,3		4,3 культур				
	2	пом.подсобное	3,0		3,0 культур				
	3	зал тренажерный	291,5	291,5	культур				
	4	пом.техническое	2,7	2,7	прочая				
	5	пом.техническое	4,4	4,4	прочая				
	6	бар	12,4	12,4	культур				
	7	приемная	6,0	6,0	культур				
	8	тамбур	4,8		4,8 культур				
	9	лестница	21,1		21,1 культур				
	10	кабинет	10,1	10,1	культур				
	11	водомерная	12,4	12,4	прочая				
	12	коридор	3,9		3,9 культур				
	13	коридор	2,5		2,5 культур				
	14	уборная	1,4		1,4 культур				
	15	уборная	1,4		1,4 культур				
	16	коридор	2,6		2,6 культур				
	17	уборная	1,4		1,4 культур				
	18	уборная	1,4		1,4 культур				
	19	коридор	4,0		4,0 культур				
	20	кабинет	7,1	7,1	культур				
	21	постирочная	24,7		24,7 культур				
	22	кладовая	7,4		7,4 культур				
	23	склад инвентаря	4,9		4,9 культур				
	24	пом.подсобное	5,5		5,5 культур				
	25	пом.техническое	97,4	97,4	прочая				
	26	лестница	11,4		11,4 культур				
	27	гладильная	19,0		19,0 культур				
	28	тамбур	2,8		2,8 культур				
	29	душевая	3,0		3,0 культур				
	30	уборная	1,4		1,4 культур				
	31	коридор	1,5		1,5 культур				
	32	раздевалка	25,2		25,2 культур				
	33	пом.подсобное	3,1		3,1 культур				
	34	венткамера	75,8	75,8	прочая				
	35	пом.техническое	53,9	53,9	прочая				
	36	пом.подсобное	6,0		6,0 культур				
	37	пом.техническое	66,6	66,6	прочая				
	38	коридор	43,6		43,6 культур				
	39	пом.техническое	75,0	75,0	прочая				
	40	коридор	6,4		6,4 культур				
	41	раздевалка	29,0		29,0 культур				
	42	насосная	30,0	30,0	прочая				

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015405

по адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 2

помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
	43	тамбур	1,6		1,6 культур				
	44	коридор	30,2		30,2 культур				
	45	душевая	2,7		2,7 культур				
	46	уборная	1,3		1,3 культур				
	47	коридор	1,5		1,5 культур				
	48	коридор	35,0		35,0 культур				
	49	пом.подсобное	7,2		7,2 культур				
	50	пом.подсобное	7,0		7,0 культур				
Итого		по помещению	1096,5	745,3	351,2				
---		Нежилые помещения всего	1096,5	745,3	351,2				
		в т.ч. Культпросветит.	678,3	327,1	351,2				
		Прочие	418,2	418,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 2 страницах 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

Помещение N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 28.04.2009

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	1	тамбур	6,2		6,2 культур				430
	2	холл	162,3		162,3 культур				
	3	лестница	14,8		14,8 культур				
	4	лифт	1,5		1,5 культур				
	5	коридор	4,9		4,9 культур				
	6	кладовая	7,8		7,8 культур				
	7	холл	18,7		18,7 культур				
	8	тамбур	3,0		3,0 культур				
	9	лестница	13,1		13,1 культур				
	10	лифт	1,5		1,5 культур				
	11	кладовая	2,8		2,8 культур				
	12	коридор	9,6		9,6 культур				
	13	тамбур	2,5		2,5 культур				
	14	лестница	2,4		2,4 культур				
	15	тамбур	2,0		2,0 культур				
	16	тамбур	2,0		2,0 культур				
	17	массажная	12,4	12,4	культур				
	18	раздевалка	32,2		32,2 культур				
	19	раздевалка	32,2		32,2 культур				
	20	коридор	6,1		6,1 культур				
	21	уборная	1,8		1,8 культур				
	22	уборная	1,9		1,9 культур				
	23	коридор	4,5		4,5 культур				
	24	душевая	23,8		23,8 культур				
	25	душевая	23,4		23,4 культур				
	26	парилка	7,4	7,4	культур				
	27	душевая	2,5		2,5 культур				
	28	пом.подсобное	2,3		2,3 культур				
	29	пом.подсобное	2,4		2,4 культур				
	30	душевая	4,0		4,0 культур				
	31	пом.подсобное	4,6		4,6 культур				
	32	бассейн	511,4	511,4	культур				
	33	коридор	31,7		31,7 культур				
	34	гардеробная	12,8		12,8 культур				
	35	склад инвентаря	1,7		1,7 культур				
	36	коридор	3,1		3,1 культур				
	37	комната охраны	4,1	4,1	культур				
	38	коридор	2,2		2,2 культур				
	39	кабинет	4,6	4,6	культур				
	40	уборная	1,3		1,3 культур				
	41	уборная	1,3		1,3 культур				
	42	уборная	1,3		1,3 культур				
	43	уборная	1,3		1,3 культур				

(3) Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015401

По адресу: Севастопольский просп., 28Г стр. 2

Помещение N II (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
	44	коридор	2,5		2,5 культур				
	45	коридор	2,6		2,6 культур				
	46	касса	4,8	4,8	культур				
	47	кабинет	7,9	7,9	культур				
	48	душевая	1,2		1,2 культур				
	49	санузел	2,7		2,7 культур				
	50	медкабинет	11,6	11,6	культур				
	51	офис	12,6	12,6	культур				
	52	офис	18,4	18,4	культур				
	53	лестница	6,8		6,8 культур				
Итого по помещению			1064,5	595,2	469,3				
---Нежилые помещения всего			1064,5	595,2	469,3				
в т.ч. Культпросветит.			1064,5	595,2	469,3				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 2 страницах 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

3 Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N III Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 28.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	1	электрощитовая	17,1	17,1		прочая			430
Итого по помещению			17,1	17,1					
---Нежилые помещения всего			17,1	17,1					
в т.ч. Прочие			17,1	17,1					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 1 странице 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015402

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

по адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

ф.25

Помещение N IV Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 28.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	лестница	23,6		23,6	культур			360
	2	буфет	27,4	27,4		культур			
	3	лестница	13,0		13,0	культур			
	4	холл	5,8		5,8	культур			
	5	пом.подсобное	10,9		10,9	культур			
	6	коридор	7,4		7,4	культур			
	7	санузел	2,6		2,6	культур			
	8	коридор	6,5		6,5	культур			
	9	цех заготовит.	7,5		7,5	культур			
	10	цех	5,2		5,2	культур			
	11	кухня	13,9		13,9	культур			
	12	кафе,кафетерий	43,4	43,4		культур			
	13	моечная	11,1		11,1	культур			
	14	склад инвентаря	6,1		6,1	культур			
	15	душевая	1,5		1,5	культур			
	16	тренерская	11,3	11,3		культур			
	17	раздевалка	49,3		49,3	культур			
	18	сауна	7,0	7,0		культур			
	19	тамбур	5,2		5,2	культур			
	20	санузел	2,0		2,0	культур			
	21	коридор	106,7		106,7	культур			
	22	зал тренажерный	136,9	136,9		культур			
	23	санузел	3,0		3,0	культур			
	24	душевая	13,1		13,1	культур			
	25	душевая	13,2		13,2	культур			
	26	санузел	3,1		3,1	культур			
	27	санузел	2,6		2,6	культур			
	28	коридор	7,8		7,8	культур			
	29	сауна	7,1	7,1		культур			
	30	раздевалка	55,4		55,4	культур			
	31	склад инвентаря	2,9		2,9	культур			
	32	склад инвентаря	15,0		15,0	культур			
	33	лестница	16,5		16,5	культур			
	34	тамбур	4,7		4,7	культур			
	35	офис	10,0	10,0		культур			
	36	кабинет	12,4	12,4		культур			
	37	парикмахерская	18,8	18,8		культур			
	38	парикмахерская	17,0	17,0		культур			
	39	пом.подсобное	3,7		3,7	культур			
	40	зал тренажерный	136,7	136,7		культур			
	41	коридор	56,3		56,3	культур			
	42	кабинет	11,9	11,9		культур			
	43	гардеробная	6,4		6,4	культур			

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015399

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 2

Помещение N IV

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	44	склад инвентаря	2,2		2,2 культур				
	45	коридор	2,0		2,0 культур				
	46	уборная	1,2		1,2 культур				
	47	зал тренажерный	138,8	138,8	культур				
Итого по помещению			1066,1	578,7	487,4				
---Нежилые помещения всего			1066,1	578,7	487,4				
в т.ч. Культпросветит.			1066,1	578,7	487,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 2 страницах 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N V Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 28.04.2009

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
3	1	лестница	13,9		13,9 культур				360
	2	коридор	25,3		25,3 культур				
	3	кабинет	11,3	11,3	культур				
	4	лестница	12,9		12,9 культур				
	5	гардеробная	3,9		3,9 культур				
	6	склад инвентаря	3,4		3,4 культур				
	7	гардеробная	7,6		7,6 культур				
	8	душевая	1,8		1,8 культур				
	9	пом.подсобное	14,7		14,7 культур				
	10	санузел	2,5		2,5 культур				
	11	бильярдная	110,9	110,9	культур				
	12	коридор	15,8		15,8 культур				
	13	умывальная	3,8		3,8 культур				
	14	уборная	1,4		1,4 культур				
	15	уборная	1,4		1,4 культур				
	16	коридор	2,8		2,8 культур				
	17	коридор	2,8		2,8 культур				
	18	уборная	1,5		1,5 культур				
	19	уборная	1,4		1,4 культур				
	20	умывальная	4,3		4,3 культур				
	21	коридор	105,6		105,6 культур				
	22	венткамера	1,5	1,5	прочая				
	23	венткамера	1,5	1,5	прочая				
	24	венткамера	127,3	127,3	прочая				
	25	венткамера	9,5	9,5	прочая				
	26	лестница	16,2		16,2 культур				
	27	тамбур	5,7		5,7 культур				
	28	кабинет	9,9	9,9	культур				
	29	кабинет	12,3	12,3	культур				
	30	парикмахерская	18,5	18,5	культур				
	31	парикмахерская	16,9	16,9	культур				
	32	кабинет	8,9	8,9	культур				
	33	солярий	11,1	11,1	культур				
	34	пом.подсобное	3,5		3,5 культур				
	35	кладовая	2,6		2,6 культур				
	36	душевая	2,3		2,3 культур				
	37	уборная	1,3		1,3 культур				
	38	коридор	2,0		2,0 культур				
	39	бельевая	4,5		4,5 культур				
	40	коридор	41,3		41,3 культур				
	41	зал тренажерный	66,3	66,3	культур				

3 Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015397

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

Итого	по помещению	712,1	405,9	306,2				
---Нежилые	помещения всего	712,1	405,9	306,2				
в т.ч.	Культпросветит.	572,3	266,1	306,2				
	Прочие	139,8	139,8					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 2 страницах 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

3 Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N VI Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 28.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
н	1	лестница	12,7		12,7	прочая			324
	2	отдел.машинное	19,6	19,6		прочая			
Итого по помещению			32,3	19,6	12,7				
---Нежилые помещения всего			32,3	19,6	12,7				
в т.ч. Прочие			32,3	19,6	12,7				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 1 странице 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015395

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N VII Тип: Прочие
Последнее обследование 28.04.2009

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
к	1	отдел.машинное	13,7	13,7		прочая			254
Итого по помещению			13,7	13,7					
---Нежилые помещения всего			13,7	13,7					
в т.ч. Прочие			13,7	13,7					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 1 странице 2.08.2012 г.

Исполнитель _____ Гортунова Л.А.

22 60 313037

3 Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015393

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2669/62 Литер -
по состоянию на 1.08.2012 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02802303			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Севастопольский просп.			
Дом	28Г	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	4002,3	Количество квартир	-		
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	монолитный железобетон		
лестничных клеток	-	Год постройки	2010		
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3		
вент. камер	-	Подземных этажей	1		
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	737,9		
Площадь застройки (кв.м.)	1333	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	4002,3 -		

02 60 12 0038915

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Мурадов Хачатур Суренович		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	4002,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	4002,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Зам.начальника
Юго-западного ТБТИ
Овчинникова Н.А.

Начальник ТБТИ Ж.В.Владимирова 30.10.2012 Подпись

М.П.

Исполнитель Яшина Т.И. 30.10.2012 Подпись

Руководитель группы строений и сооружений
Киселева А.В.

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	30.10.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2669/62		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Западный		Квартал № 2669	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Севастопольский просп.			
Дом	28Г	Корпус	-	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2010	Год постройки	2010
Материал стен здания	монолитный железобетон				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hц=4,30 h1эт=4,30 h2-3эт=3,60 hн=2,54 hн=3,24				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Бюро технической инвентаризации Юго-Западное ТБТИ

Начальник ТБТИ Ж.В.Владимирова

Зам. начальника Юго-западного ТБТИ Овчинникова Н.А.

"30" октября 2012 г.

М.П.

Исполнитель Яшина Т.И. 22 60 317941

Руководитель группы строений и сооружений Киселева А.В.

02 60 12 0038914

Приложение № 2
к договору аренды от «20» декабря 2012 года

«УТВЕРЖДАЮ»

Х.С. Мурадов
«20» декабря 2012г.

Правила пользования нежилыми помещениями в физкультуроно-оздоровительном комплексе Адрес объекта: Москва, Севастопольский проспект, д.28Г

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Все термины и определения, используемые в настоящих Правилах пользования Нежилыми помещениями (далее «Правила») с заглавной буквы, имеют то же значение, что и в договоре аренды от 20 декабря 2012 года, заключенном между Арендатором и Арендодателем (далее «Договор»).

Настоящим Стороны устанавливают дополнительные термины и определения:

«Посетители» - все люди, прибывающие на территорию Здания к Арендатору на ограниченное время.

«Уполномоченные сотрудники Арендатора» – лица, назначенные руководством компании Арендатора, ответственные за выполнение настоящих правил, имеющие право подписи на запросах и других формах настоящих Правил.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Настоящие Правила являются регламентирующим документом и обязательны для исполнения Арендаторами Нежилых помещений Комплекса.

С целью наиболее эффективного взаимодействия Арендатора с Арендодателем, Арендатор должен представить Арендодателю, заполненную форму **(Приложение №1)**, заверенную печатью компании Арендатора, содержащую информацию об Уполномоченных сотрудниках Арендатора, ответственных за выполнение настоящих Правил, а также имеющих право подписи на запросах и других формах настоящих Правил с образцами их подписи.

ДОСТУП

Арендатор решает вопросы охраны Здания и приема Посетителей самостоятельно, в соответствии со своим внутренним распорядком, при проходе Посетителей непосредственно в Арендуемые помещения.

Арендатор, не позднее Даты Начала Срока Аренды, предоставляет Арендодателю один комплект ключей или других средств доступа в Арендуемые помещения. Стороны заполняет соответствующую форму акта приема-передачи ключей **(Приложение № 2)**.

В случае, если Арендатор не передал Арендодателю указанные дубликаты ключей и/или карты доступа от указанных комнат в Арендуемых помещениях, вследствие чего при возникновении чрезвычайной ситуации, в том числе аварий, Арендодатель не могли получить своевременный доступ в такие комнаты Арендуемых помещений для устранения последствий чрезвычайных ситуаций, в том числе аварий, исключительно Арендатор будет нести риск возмещения убытков, которые явились следствием указанных обстоятельств.

Арендатор обязан официальным письмом не позднее Даты Начала Срока Аренды уведомить Арендодателя о номерах телефонов Уполномоченных лиц Арендатора, для возможности обеспечения круглосуточной связи при наступлении непредвиденных и/или чрезвычайных ситуаций **(Приложение № 3)**.

Использование запасного комплекта ключей допускается только в условиях чрезвычайной ситуации, требующей незамедлительного доступа в Арендованные помещения с обязательным предварительным, если это возможно в сложившейся обстановке, или последующим уведомлением уполномоченного лица Арендатора. После открытия Помещения Арендатора Арендодатель составляет соответствующий акт **(Приложение № 4)** с указанием причины экстренного вскрытия. Копия акта незамедлительно предоставляется Арендатору.

1

В случае замены Арендатором замков или других средств доступа в Арендуемые помещения, Арендатор должен незамедлительно в течение 1 часа в тот же день передать Арендодателю новый комплект ключей, необходимый для доступа в Арендуемые помещения.

ПРАВИЛА ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА

Общие правила внутреннего распорядка

В целях обеспечения безопасности и комфортного пребывания в Здании Арендатор и посетители обязаны соблюдать следующие правила:

Содержать Арендуемые помещения в чистом виде и свободными от мусора;

Не употреблять в Здании алкогольные и слабоалкогольные напитки, включая пиво, за исключением помещений кафе и ресторанов Здания, имеющих разрешение на продажу продукции данного вида;

Не приносить и не хранить в Здании радиоактивные, горючие или взрывоопасные жидкости и химические вещества;

Не включать неисправное или превосходящее допустимые мощности оборудование;

Не превышать разрешенную нагрузку на перекрытия, которая будет указана Арендодателем Арендатору в официальном письме . Независимо от этого разрешенная нагрузка должна быть дополнительно подтверждена Арендодателем при согласовании Арендатором проекта монтно-отделочных работ в Арендуемых помещениях;

Любым лицам на территории Здания запрещается ношение огнестрельного оружия, за исключением инкассаторов, и сотрудников правоохранительных органов;

В случае возникновения чрезвычайной ситуации Арендатор обязан уведомить Арендодателя;

Арендуемые помещения могут быть использованы только по назначению, определенному Договором аренды;

В случае необходимости проведения изменений, улучшений и иных Работ Арендатора соблюдать порядок действий, предусмотренный в Договоре Аренды, а также Регламентом проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях.

Курение в Здании запрещено. Курение разрешено только в специально отведенных и оборудованных для этого местах. Места курения обозначены специальными табличками «Места для курения».

1.2. Выезд компании Арендатора при расторжении (окончании) Договора Аренды.

Арендатору необходимо заблаговременно (не менее чем за 10 дней) сообщить Арендодателю о дате выезда.

Арендатор обязан принимать соответствующие меры по защите полов, потолков и стен арендуемых помещений при помощи картона, фанеры или других материалов.

Арендатор, при завершении процедуры выезда, обязан освободить территорию Здания от ящиков и коробок.

Освободив Арендуемые помещения, Арендатор обязан передать Арендодателю комплекты ключей (электронных карт доступа) и других средств доступа в Арендуемые помещения.

Любые повреждения в Арендуемых помещениях должны быть зафиксированы в акте приема-передачи Арендуемых помещений.

2

1.3. Доставка, вывоз грузов и материальных ценностей

Для ввоза/вывоза грузов на территорию Здания Арендодателем будут указаны Арендатору погрузочно-разгрузочные зоны с внешней стороны Здания.

Въезд автотранспорта в погрузочно-разгрузочные зону осуществляется по схеме, согласованной с Арендодателем. Стоянка автотранспортных средств должна осуществляться таким образом, чтобы обеспечить беспрепятственное движение другого автотранспорта и пешеходов.

1.4. Уборка

Уборка наружной прилегающей территории Здания, а также уборка и вывоз снега, осуществляется в течение суток по мере необходимости.

Уборка Арендуемых помещений производиться силами и за счет Арендатора или компанией, уполномоченной Арендатором за счет Арендатора.

1.5. Сбор и утилизация мусора

Обязанность по сбору и утилизации мусора с прилигающей к Зданию территории лежит на Арендаторе.

Складирование твердо-бытового мусора разрешается только в местах, специально определенных для этого Арендодателем.

1.6. Внутренняя реклама

Арендатор вправе без дополнительного согласования с Арендодателем размещать в Арендуемых помещениях, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, рекламу о компании и предоставляемых ее услугах (работах). При входе в Арендуемые помещения и на фасаде Здания Арендатор имеет право размещать вывески с указанием названия компании.

Рекламные плакаты и вывески должны быть оформлены в едином стиле. Макет рекламного плаката, вывески должен быть согласован с Арендодателем, и после согласования Арендодателем, Арендатор обязан осуществить за свой счет и своими силами все необходимые мероприятия по согласованию рекламного плаката, вывески в установленном законом порядке.

РЕГЛАМЕНТ ВЫПОЛНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Регламент выполнения строительно-ремонтных, отделочных Работ описан в Регламенте проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях.

ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ПРОИСШЕСТВИЯ И БЕЗОПАСНОСТЬ

1.7. Общие сведения

Арендатору необходимо обеспечить надлежащий уровень безопасности в Арендуемых помещениях.

1.8. Ответственность Арендатора в области обеспечения безопасности

В целях обеспечения безопасности пребывания Арендатора в помещениях Здания Арендатору необходимо:

- разработать планы эвакуации из Арендуемых помещений;
- ознакомиться с существующими путями эвакуации в Здании;

Арендатору рекомендуется разработать план действий при срабатывании собственной охранной сигнализации любого типа, если таковая установлена.

3

Ответственные арендатора за выполнение требований безопасности в здании

Арендатор несёт ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности и техники безопасности в Арендуемых помещениях. Арендатор обязан обучить и назначить приказом из числа своего персонала ответственного за пожарную безопасность в Арендуемых помещениях, а также ответственного за электробезопасность. Копии приказов о назначении, а также копии выписок из журналов проверки знаний должны быть представлены Арендодателю до Даты Начала Срока Аренды.

В обязанности этих сотрудников должен входить:

- контроль над безопасным состоянием Арендуемых помещений,
- контроль над выполнением всеми сотрудниками необходимых законов и правил, действующих на территории Российской Федерации,
- проведение тренингов.

Ответственным руководителем по проведению тренировочных мероприятий при эвакуации Арендаторов назначается квалифицированный сотрудник Арендатора, который несёт ответственность за:

1. Составление и пересмотр необходимых инструкций по действиям в чрезвычайных ситуациях, в том числе и при пожаре;
2. Правильную организацию эвакуации сотрудников в случае пожара, при опасности взрыва, а также в других ситуациях предполагающих эвакуацию;
3. Принятие решения о вызове противопожарной команды и сообщение о сложности, месте и типе пожара;
4. Организацию противопожарных тренировок;
5. Контроль над исправным состоянием противопожарного и охранного оборудования, а также систем Здания;
6. Контроль за противопожарным состоянием всех помещений в Здании.

1.9. Проверка работы аварийных служб Здания

Арендатор в соответствии с утвержденным Арендодателем графиком проводит отработку действий при эвакуации. Такая тренировочная процедура действий сотрудников (противопожарная тренировка) проводится на регулярной основе не менее 2-х раз в год. Успешное выполнение этой процедуры и безопасность Арендатора в Здании зависят от поддержки и участия всех вовлеченных сторон.

1.10. Чрезвычайные происшествия

С целью организации противопожарных мер безопасности в Здании Арендатор должен ознакомиться с инструкцией о мерах пожарной безопасности **(Приложение № 5)**.

В случае возникновения каких-либо чрезвычайных ситуаций в Здании (как например, пожар или подозрение на взрывное устройство) для их фиксации, учёта и расследования разработана форма Акта **(Приложение № 3)**, которая заполняется на месте чрезвычайного происшествия совместно со свидетелями случившегося. При этом производится фотосъемка фактов, а также опрос свидетелей чрезвычайного происшествия.

План эвакуации и порядок действий в чрезвычайных ситуациях

Арендатор обязан разместить на видных местах в Арендованных помещениях инструкцию о мерах пожарной безопасности, а также планы эвакуации. Инструкция о мерах пожарной безопасности должна быть подписана сотрудником, ответственным за пожарную безопасность, и утверждена руководителем Арендатора. Планы эвакуации должны быть адаптированы для Арендатора и размещены на видных местах для того, чтобы каждый сотрудник имел возможность с ними ознакомиться.

4

Арендаторам в целях своей безопасности при эвакуации необходимо соблюдать все требования, предъявляемые к порядку действий в чрезвычайных ситуациях.

Сообщение о пожаре

При обнаружении огня, дыма или запаха дыма (гари) Арендатору необходимо:

1. Позвонить Арендодателю и сообщить следующую информацию:
   - Содержание происшествия (появление дыма, запаха, огня или другой опасности);
   - Этаж и номер помещения;
   - Своё имя и номер телефона.
2. Активировать пожарную сигнализацию нажатием на одну из ближе расположенных кнопок пожарной сигнализации, которые находятся в арендуемых Помещениях на стенах или около ближайших пожарных лестниц.

Угроза взрыва

При возникновении угрозы взрыва запрещается:

1. Трогать предположительное взрывное устройство;
2. Сотрясать предположительное взрывное устройство;
3. Использовать радиооборудование для передачи информации;
4. Разговаривать по мобильному телефону;
5. Нажимать на кнопки выключателей света;
6. Открывать любые контейнеры, доставленные по почте;
7. Доверять информации, указанной на этикетках на подозрительных предметах;
8. Накрывать предположительное взрывное устройство;
9. Передвигать предположительное взрывное устройство;
10. Делать выводы о типе (мощности) предположительного взрывного устройства;
11. Открывать крышки подозрительных контейнеров и предметов;
12. Перерезать веревки, провода или проволоку, находящиеся на подозрительном предмете;
13. Разворачивать упаковку, в которую завернут подозрительный предмет;
14. Откручивать винты на корпусе подозрительного предмета;
15. Нажимать на защелки и крючки на корпусе подозрительного предмета;
16. Приподнимать или снимать корпус подозрительного предмета;
17. Изменять положение подозрительного предмета;
18. Помещать подозрительный предмет в воду.

5

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Правилам пользования нежилыми помещениями

СПИСОК СОТРУДНИКОВ АРЕНДАТОРА, ИМЕЮЩИХ ПРАВО ПОДПИСИ

«_____» _____ 20____ г.

Арендатор _____

1. Настоящим сообщаем, что запрос на разрешение производства работ может быть заверен подписью одного из следующих сотрудников:

_____ _____
(Ф.И.О.) Подпись

_____ _____
(Ф.И.О.) Подпись

2. Настоящим сообщаем, что запрос на выполнение работ может быть заверен подписью одного из следующих сотрудников:

_____ _____
(Ф.И.О.) Подпись

_____ _____
(Ф.И.О.) Подпись

3. Настоящим сообщаем контактную информацию об уполномоченных лицах Арендатора для связи в экстренных и чрезвычайных случаях

№ п/п	Ф.И.О.	Должность	Телефоны	Подпись

Подпись и печать Арендатора _____

6

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Правилам пользования нежилыми помещениями

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КЛЮЧЕЙ

«_____» _____ 20____ г.

Мурадов Хачатур Суренович, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»,** с одной стороны, и

ООО «Спорт Форум», именуемая в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице Генерального директора Дробота А.Д., действующего на основании Устава, в другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендатор в соответствии с пунктом _____ Договора Аренды и во исполнение Правил пользования нежилыми помещениями при подписании настоящего Акта передал, а Арендодатель принял ключи от поименованных ниже Арендуемых помещений:

№	Описание помещения	Этаж	Тип ключа	№ ключа	Кол-во ключей
1.					
2.					
3.					

2. Арендатор не передал Арендодателю ключи от поименованных ниже Арендуемых помещений:

№	Описание помещения	Этаж	Тип ключа	№ ключа	Уполномоченное лицо Арендатора, ответственное за хранение ключа
1.					
2.					
3.					

Арендодатель _____/_____/

Арендатор _____/_____/

7

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Правилам пользования нежилыми помещениями

АКТ НА МЕСТЕ ПРОИСШЕСТВИЯ

«__» _____ _____ г .

1. Дата и время происшествия_____
(число, месяц, год и время происшествия)

2. Место происшествия_____

Описание происшествия_____

(установленные: обстоятельства, предшествовавшие происшествию, действия участников происшествия , связанные с происшествием, суть происшествия (описание события), поврежденное имущество (вид, марка, модель, год выпуска, инвентарный номер, иное описание), причины и источник повреждения (в отношении имущества (оборудования), ставшего источником повреждения – те же сведения, что и в отношении поврежденного имущества), характер (вид) и степень повреждения, иные сведения согласно инструкции)

4. Участники происшествия _____
(фамилия, инициалы, место работы, должность, рабочий телефон)

5. Очевидцы происшествия_____
(фамилия, инициалы, место работы, должность рабочий телефон)

6. Уведомлены следующие представители Арендодателя

7. Уведомлены следующие предетавители участников происшествия

8. Приняты следующие меры для минимизации ущерба и сохранению поврежденного имущест-

Для фиксации обстановки и сбора информации о происшествии

(описание мероприятий: опросы, составление планов, эскизов, схем, фото-, видеосъемка (объекты съемки, при помощи каких технических средств на какие носители, условия съемки (освещение и т. д.), иные

Приложения к Акту

Подписи:

8

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к Правилам пользования нежилыми помещениями

АКТ О ВСКРЫТИИ ПОМЕЩЕНИЯ

Дата и время происшествия _____ час. _____ мин. _____
число_____ месяц _____ _____ года

Причина вскрытия:

_____

Вскрыт опечатанный тубус от помещения Арендатора: _____ _____
Перед вскрытием были уведомлены следующие представители Арендатора:

_____

Перед вскрытием уведомлены следующие представители Арендодателя:

_____

Осмотр помещения выявил

_____

_____

Приняты следующие меры

Представитель Арендатора

_____/ _____/
Ф.И.О Подпись

Представитель Арендодателя

_____/ _____/
Ф.И.О Подпись

Замечания Арендатора после осмотра места происшествия

_____

_____

_____

9

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к Правилам пользования нежилыми помещениями

ИНСТРУКЦИЯ О МЕРАХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В ЗДАНИИ

Настоящая инструкция разработана на основании правил пожарной безопасности в Российской Федерации ППБ-01-03, исходя из спецификации пожарной безопасности офисных зданий и обязательна для выполнения всеми сотрудниками и посетителями Здания.

Пожарная безопасность должна обеспечиваться за счет соблюдения требований пожарной безопасности (ПБ), контроля за соблюдением требований ПБ и оперативного реагирования на их нарушения.

Сотрудники и посетители обязаны:

1. Соблюдать законодательство в области ПБ, требования норм и правил ПБ, выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны.
2. Уведомлять Арендодателя и своих руководителей о возникновении пожаров и принимать посильные меры по спасению людей и имущества.

Порядок содержания помещений:

1. Подступы к противопожарному инвентарю должны быть всегда свободными.
2. В помещениях запрещается:
   - хранение и применение в подвалах и цокольных этажах легковоспламеняющихся жидкостей (ЛВЖ) и горючих жидкостей (ГЖ), пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газами, товаров в аэрозольной упаковке, целлулоида и других взрывопожароопасных материалов;
   - загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах, лоджиях, террасах, эксплуатируемых кровлях;
   - устраивать на лестничных клетках и в коридорах кладовые, а так же хранить под маршами лестниц и на их площадках вещи, мебель и любые другие материалы;
3. Все двери эвакуационных выходов должны свободно открываться в сторону выхода. Двери могут запираться лишь на внутренние, легко отпирающиеся запоры.
4. Запрещается:

- загромождать проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц и люки мебелью, шкафами, оборудованием, различными материалами и готовой продукцией, а также забивать двери эвакуационных выходов;
- устраивать на путях эвакуации пороги, турникеты, раздвижные подъемные и вращающиеся двери и другие устройства, препятствующие свободной эвакуации людей;

5. Перед закрытием помещений в конце рабочего дня сотрудник, ответственный за противопожарное состояние, обязан проверить помещение на предмет пожаровзрывобезопасности;

При эксплуатации электроустановок запрещается:

- Использовать электроаппараты и приборы в условиях, не соответствующих рекомендациям (инструкциям) заводов-изготовителей, или имеющие неисправности, могущие привести к пожару, а также эксплуатировать провода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией;
- Пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;

10

- Обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать их со снятыми колпаками (рассеивателями);
- Пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами без подставок из негорючих материалов;
- Оставлять без присмотра включенные в сеть электронагревательные приборы, телевизоры, радиоприемники ит.п.

Курение в Здании запрещено.

Запрещается проведение огневых работ.

Обязанности и действия работников при пожаре:

1. Каждый сотрудник или посетитель при обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) обязан:
   - **Немедленно сообщить об этом по телефону 01 и** Арендодателю (при этом необходимо назвать компанию -Арендатора, точное место возникновения пожара, а так же сообщить свою фамилию);
   - Принять по возможности меры по эвакуации людей и сохранности материальных ценностей.
2. Руководитель компании (офис – менеджер или иное должностное лицо), прибывший к месту пожара, обязан:
   - продублировать сообщение о возникновении пожара в пожарную охрану и поставить в известность вышестоящее руководство и Арендодателя;
   - в случае угрозы жизни людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства;
   - проверить включение в работу автоматических систем противопожарной защиты (оповещения людей пр пожаре, пожаротушения, противодымной защиты);
   - при необходимости отключить электроэнергию (за исключением систем противопожарной защиты), остановить работу транспортирующих устройств, агрегатов, аппаратов, перекрыть газовые, паровые и водяные коммуникации, остановить работу систем вентиляции в аварийном и смежном с ним помещениях, выполнить другие мероприятия, способствующие предотвращению развития пожара и задымления помещений Здания;
   - прекратить все работы в Здании, кроме работ, связанных с мероприятиями по ликвидации пожара;
   - организовать эвакуацию и защиту материальных ценностей;
3. По прибытии пожарного подразделения руководитель (иное должностное лицо) обязаны оказать содействие руководителю тушения пожара в предоставлении требуемой информации об объекте и организовать привлечение сил и средств объекта к осуществлению необходимых мероприятий, связанных с ликвидацией пожара и предупреждением его развития.

Ответственный за пожарную безопасность Арендуемых помещений:

_____ / _____

Ф.И.О Подпись

11

Приложение № 3
к Договору аренды от «20» декабря 2012г.

Перечень расходов Арендатора, связанных с эксплуатацией, управлением и содержанием Арендуемых помещений

1. Расходы Арендатора включают в себя:
- эксплуатационные затраты;
- коммунальные платежи;
- прочие затраты и другие расходы, связанные с управлением и содержанием Арендуемых помещений и Здания в целом.

1.1. Эксплуатационные затраты.

1.1.1. Эксплуатационные затраты по оплате услуг технического менеджмента и управления инфраструктурой Арендуемых помещений и прилегающей территории включают в себя стоимость содержания и эксплуатации Арендуемых помещений и прилегающей территории. Обслуживание инженерных систем и оборудования Арендуемых помещений, Услуги технического менеджмента и управления инфраструктурой Арендуемых помещений осуществляются Арендатором.

1.1.2. Эксплуатационные затраты по оплате услуг технического менеджмента и управления инфраструктурой Арендуемых помещений и прилегающей территории оплачиваемые Арендатором будут включать в себя расходы за услуги по техническому менеджменту и управлению инфраструктурой Арендуемых помещений и прилегающей территории:
- Контроль и техническое обслуживание инженерных систем и оборудования, включая системы и оборудование, расположенных в Арендуемых помещениях;
- Внутренняя и внешняя уборка Арендуемых помещений и прилегающей территории;
- Охрана Арендуемых помещений.

1.2. Коммунальные платежи.

1.2.1. Коммунальные платежи городским службам и эксплуатирующим компаниям в Арендную плату не входят и оплачиваются Арендатором отдельно, в том числе, но не ограничиваясь, за электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, теплоснабжение, канализование и водоотведение Арендуемых помещений.

Арендодатель
Мурадов Хачатур Суренович

_____ Х.С. Мурадов

Арендатор
ООО «Спорт Форум»

_____ А.Д. Дробот

Приложение №4
к договору аренды от «20» декабря 2012 года

«УТВЕРЖДАЮ»

Х.С. Мурадов
«20» декабря 2012 год

Регламент проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях

ВВЕДЕНИЕ

Все термины и определения, используемые в настоящем Регламенте проведения Работ ендатора в Арендуемых помещениях (далее «Регламент») с заглавной буквы, имеют то же чение, что и в договоре аренды от «20» декабря 2012 года, заключенном между ендатором и Арендодателем (далее «Договор»).

В процессе проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях Арендатор язан соблюдать правила, указанные в настоящем Регламенте.

Настоящий Регламент распространяется на все Работы Арендатора, связанные с ущественными Изменениями Арендуемых помещений, проводимые в Арендуемых омещениях, дата начала выполнения/совершения которых приходится на даты после Даты ачала Срока Аренды. Работы по Косметическому Изменению Арендуемых помещений ыполняются в порядке и на условиях, предусмотренных Договором аренды.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

рендатор должен соблюдать следующий общий порядок действий.

1. Арендатор выбирает подрядчика, имеющего все необходимые по законодательству РФ лицензии и разрешения, согласовывает кандидатуру подрядчика с Арендодателем. Согласованный с Арендодателем подрядчик Арендатора, основываясь на пожеланиях Арендатора и на полученных от Арендодателя технических условиях, разрабатывает предварительный проект Работ Арендатора, включающий, в случае необходимости, объемно-планировочные, архитектурные и инженерные решения;
2. Арендатор обязуется направить **Арендодателю** уведомления о предполагаемых работах по **Существенным Изменениям Арендуемых помещений** в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующих уведомлений от уполномоченных на направление указанных уведомлений органов и направлять **Арендодателю** уведомления о предполагаемых работах по Существенному **Изменению Арендуемых помещений** и вариант предварительного проекта Работ Арендатора не менее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты проведения работ. Арендодатель обязуется рассматривать вариант предварительного проекта Работ Арендатора в течение 30 (Тридцати) календарных дней. По результатам рассмотрения предварительного проекта Работ Арендатора Арендодатель согласовывает указанный проект, либо предоставляет мотивированные (основанные на СНиП, на иных обязательных требованиях, стандартах, нормах и правилах, а также на обоснованных требованиях Арендодателя) замечания к нему. Арендатор в течение 10 (Десяти) календарных дней устраняет замечания Арендодателя, либо предоставляет мотивированные обоснования правильности и соответствию нормативных документов своего проекта. В случае если Арендатор мотивированно не согласен с замечаниями Арендодателя, то он вправе приступить к работам без согласия Арендодателя, при этом Арендатор обязуется привести помещения в состояние, соответствующее нормам СНиП, и иным обязательным требованиям, стандартам, нормам и правилам, в случае если Арендодатель докажет, что его мотивированные замечания

соответствуют нормам СНиП, и иным обязательным требованиям, стандартам, нормам и правилам.

3. После получения предварительного согласования от Арендодателя, Арендатор получает требуемые согласования в административных и иных органах, в соответствии с действующим законодательством РФ;

4. До начала работ Арендатор приобретает самостоятельно, предварительно согласовав с Арендодателем условия такого страхования, и предоставляет Арендодателю соответствующие копии полисов страхования рисков нанесения ущерба объекту недвижимости при производстве строительно-монтажных работ, а также гражданской ответственности перед третьими лицами;

5. После согласования проекта с Арендодателем, а также с соответствующими надзорными инстанциями Арендатор передает Арендодателю 3 (Три) экземпляра проектной документации на бумажном носителе, а также в электронном виде на компакт-диске (CD) в 3 (Трех) экземплярах. В электронном виде документация на CD должна быть передана в форматах (.docx, .xlsx, .dwg, .pln, .mpp);

6. Не позднее 10 десяти рабочих дней с даты окончания выполнения работ Арендатор с оформлением соответствующего акта передает Арендодателю полный комплект исполнительной документации, включающий все произведенные изменения в Арендуемых помещениях. О времени передачи исполнительной документации Арендодатель уведомляется за 5 пять рабочих дней.

Арендатор обязан соблюдать настоящий регламент в течение всего срока производства работ в Арендуемых помещениях, а также обеспечить его выполнение подрядными организациями Арендатора. В случае несоблюдения настоящих правил, Арендодатель или уполномоченный им представитель (в частности, Управляющая компания) вправе приостановить все работы Арендаторов на срок, необходимый для определения и устранения причин таких нарушений.

2.1. Разработка проектной документации

До начала проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях, Арендатор за свой счет, самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполняет проектную документацию и дизайн-проект помещений.

1. Проектная организация, разрабатывающая документацию, должна состоять в соответствующей СРО. Выполненные чертежи должны соответствовать требованиям СНиП, ГОСТам и другим нормативным актам, действующим в РФ. Разработанная проектная документация должна быть согласована Арендатором в административных и иных органах, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.1. В состав Проекта, в случае необходимости должны быть включены:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, отражающей принятые архитектурные, планировочные, технические решения и назначение помещений;

3

- План помещений с нанесением перегородок с расстановкой инженерного оборудования
- Ведомость отделки помещений;
- План пола с указанием примененных материалов;
- План потолка с нанесением инженерных систем, с указанием люков для обслуживания коммуникаций, расположенных в запотолочном пространстве, размещение светильников;
- Наиболее характерные разрезы;
- Конструктивные особенности перегородок, монтируемых Арендатором;
- Другие чертежи, отражающие специфику помещений.

2.1.2. Проектная документация должна включать следующие разделы:

- Электротехническая часть;
- Раздел «Вентиляция и кондиционирование» (при необходимости);
- Раздел «Водоснабжение и канализация» (при необходимости);
- Раздел «Отопление» (при необходимости);
- Раздел «Связь и сигнализация»;
- Раздел «Пожарная безопасность» (при необходимости);
- Прочие разделы, необходимые для осуществления своей коммерческой деятельности.

2.1.2.1. Раздел Проектной документации по электротехнической части должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- Принципиальную однолинейную схему;
- Планы Помещений с расположением светильников, их групп, условными обозначениями;
- Планы Помещений с нанесением точек подключения силового электрооборудования (розеточная сеть);
- Спецификацию оборудования и материалов.

2.1.2.2.Раздел Проектной документации «Вентиляция и кондиционирование», должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей, ведомостью прилагаемых документов;
- Планы Помещений с нанесенными сетями вентиляции и кондиционирования, разрезы с указанием высотных отметок;
- Планы потолков с указанием решеток притока и вытяжки и люков для обслуживания запотолочных систем. Данный лист прикладывается, если он не вошел в состав архитектурной части;
- Схему сетей вентиляции;
- Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

2.1.2.3.Раздел Проектной документации «Водоснабжение и канализация», должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;

4

- Принципиальную схему расположения систем водоснабжения и канализации в Помещениях;
- Описание технологий, технологического оборудования, другими чертежами, схемами, с указанием уклонов системы канализации, вызванными спецификой расположения оборудования;
- Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

2.1.2.4.Раздел Проектной документации «Кондиционирование» (холодоснабжение), должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- Принципиальную схему расположения оборудования в помещениях;
- Арендатор должен предоставить дренажную схему удаления конденсата;
- На все заменяемое оборудование должна быть представлена необходимая документация (действующие сертификаты, паспорта, гарантийные обязательства и пр.).

2.1.2.5.Раздел Проектной документации «Связь и сигнализация», должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- Принципиальную схему охранной и сигнализации и СКД;
- Спецификация применяемого оборудования и материалов.

2.1.2.6.Раздел Проектной документации «Противопожарные системы», должен включать:

- Систему спринклерного пожаротушения;
- Систему внутреннего противопожарного водопровода;
- Систему дымоудаления;
- Систему пожарной сигнализации;
- Систему противопожарной автоматики;
- Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

ные документы и материалы, которые могут быть разумно затребованы Арендодателем.

ДОСТУП

Для доступа в Арендуемые помещения подрядчиков Арендатора для производства Работ, Арендатору необходимо представить:

1) Проект на производство Работ Арендатора;
2) Список лиц, ответственных за:
1. Координацию работы;
2. Электробезопасность;
3. Пожарную безопасность;
4. Технику безопасности.
3) Контактные лица и номера телефонов:
1. Официального представителя Арендатора;
2. Ответственных прорабов подрядчика;
3. Ответственного представителя на случай экстренной ситуации (номер круглосуточного контактного телефона).

5

Любые изменения (даже незначительные) существующих конструктивных и инженерных элементов Здания, в том числе присоединения к инженерным системам, производятся в присутствии представителей Арендодателя по предварительно оформленной заявке (за 48 часов до начала работ). Неявка представителей Арендодателя (в случае их надлежащего уведомления) не препятствует Арендатору произвести необходимые изменения. В данных случаях Арендатор производящий указанные необходимые действия и изменения несет полную ответственность перед Арендодателем и третьими лицами за данные действия и их последствия.

4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Арендатор несет все расходы за потребляемые коммунальные ресурсы. Потребление коммунальных ресурсов определяется на основании показаний соответствующих счетчиков, устанавливаемых Арендатором за свой счет или, при отсутствии таковых определяемых расчетным путем.
Установка счетчиков фиксируется Актом регистрации показаний счетчиков, подписанным со стороны Арендатора и Арендодателя (Управляющей Компании).

5. САНУЗЛЫ ДЛЯ ПЕРСОНАЛА

Арендатор производит монтаж временного санузла или предоставляет для своих сотрудников био-туалеты, которые должны быть расположены в пределах Арендуемых помещений.
Категорически запрещается использовать раковины в санузлах и сливные водопроводы для мытья инструментов, а также сливать в них строительные материалы, такие как краска, цемент, клеи и т.п.

6. УЩЕРБ

В случае причинения ущерба Нежилым помещениям в процессе производства Работ Арендатора, необходимо следовать следующей процедуре:

1) В течение 24 часов с момента происшествия представитель Арендодателя составляет Акт на месте происшествия (два экземпляра, один – для Арендатора, один – для Арендодателя) с приложением фотографий места происшествия, свидетельствующих о причиненном ущербе;
2) В течение 24 часов с момента происшествия представитель Арендодателя совместно с представителем Арендатора проводят изучение причин причиненного ущерба;
3) В течение 24 часов представитель Арендодателя проводит расследование обстоятельств, имеющих отношение к происшествию (дата, время, свидетели и т.п.);
4) В течение двух рабочих недель с момента происшествия представители Сторон определяют размер ущерба, способы и сроки его устранения.

Арендатор полностью устраняет повреждения, нанесенные собственности Арендодателя, в течение разумного периода времени, либо Арендодатель производит устранение причиненного ущерба за счет Арендатора.

7. БЕЗОПАСНОСТЬ

Приведенные ниже требования направлены на обеспечение безопасности людей при нахождении в Здании:

7.1. Арендатор обязан

1) Соблюдать законодательство в области Пожарной Безопасности (ПБ), требования норм и правил ПБ, выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны;
2) До начала Работ Арендатора приобрести и хранить в Арендуемых помещениях огнетушители объемом не менее 5 литров каждый в количестве, достаточном для обеспечения пожарной безопасности Арендуемых помещений в соответствии с нормами Российской Федерации;
3) Незамедлительно уведомлять пожарную охрану и Арендодателя (Управляющую Компанию) о возникновении пожаров и принимать первичные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров.
4) Назначить ответственное лицо за соблюдение правил пожарной безопасности.

7.2. При эксплуатации электроустановок запрещается

1) Использовать электроаппараты и приборы, превышающие мощность электросети, а также использовать их в условиях, не соответствующих рекомендациям (инструкциям) заводов-изготовителей, или имеющие неисправности, которые могут привести к пожару. Эксплуатировать провода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией;
2) Пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;
3) Обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать их со снятыми колпаками;
4) Пользоваться электронагревательными приборами без подставок из негорючих материалов;
5) Оставлять без присмотра включенные в сеть электронагревательные приборы.

7.3. Размещение Строительного Офиса Арендатора

Строительный Офис Арендатора должен располагаться в пределах Арендуемых помещений, если иное не будет согласовано Сторонами. О месте его размещения Арендатор уведомляет Арендодателя (ответственного сотрудника).

7.4. Размещение персонала и маршруты передвижения материалов

Маршруты доставки оборудования и материалов должны быть разумно защищены Арендатором от возможных повреждений.

8. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛИФТАМИ И ЛИФТОВЫМИ ХОЛЛАМИ

8.1. Пользование лифтами

Арендатор должен соблюдать требования грузоподъемности лифтового оборудования в соответствии с его технической документацией, а также принимать все меры для защиты лифтов и лифтового оборудования от механических повреждений, пыли и грязи.

8.2. Пользование лифтовыми холлами

Арендатор должен принять все меры для защиты дверей шахт лифтов от механических повреждений, пыли и грязи.

9. РАЗГРУЗКА ГРУЗОВОГО ТРАНСПОРТА И СКЛАДИРОВАНИЕ ГРУЗОВ

9.1. Хранение материалов

Строительные материалы и оборудование, а также рабочие инструменты и прочие предметы, принадлежащие Арендатору, находятся и хранятся в Арендуемых помещениях на протяжении всего периода Работ Арендатора. Арендатор самостоятельно обеспечивает сохранность таких строительных материалов и оборудования.

9.2. Вывоз строительного мусора с Объекта

Арендатор обеспечивает самостоятельно вывоз строительного и прочего мусора, упаковочных материалов, накапливающихся во время Работ Арендатора. Мусор, по возможности, упаковывается в плотные мешки и хранится до вывоза на Арендуемых помещениях Арендатора.

10. ОКОНЧАНИЕ РАБОТ

10.1. Средства защиты интерьера и экстерьера

Арендатор удаляет средства защиты интерьера и экстерьера, вывозит внутренние и внешние защитные устройства, установленные до проведения Работ.

10.2. Ликвидация строительного офиса Арендатора

Арендатор производит ликвидацию Строительного офиса до завершения Работ Арендатора.

10.3. Предоставление документации

Арендатор предоставляет Арендодателю полный комплект исполнительной документации по выполненным Работам Арендатора на бумажных и электронных носителях (состав которой аналогичен перечням, указанным в п. 2.2 настоящего регламента), а так же результаты проведения пуско-наладочных работ инженерного оборудования по каждой из систем (заверенные копии актов). При этом Арендатор предоставляет Арендодателю 3 (Три) экземпляра исполнительной документации на бумажном носителе, а также в электронном виде на компакт-диске (CD) в 3 (Трех) экземплярах. В электронном виде документация на CD должна быть передана в форматах (.docx, .xlsx, .dwg, .pln, .mpp);

8

Приложение № 5
к Договору от «20» декабря 2012г.

Состояние передаваемых Арендатору Арендуемых помещений - «Shell&Core».

Арендуемые помещения передаются в следующем виде:

1). Внешний контур здания закрыт, выполнено остекление и вентилируемый фасад;

2). Подвал:
- выполнена грубая шпатлевка стен
- частично выполнена горизонтальная разводка коммуникаций под потолком (ГВС,ХВС, вентиляция, слаботочка, электрика)

3). Первый этаж:
- вентиляционные короба установлены частично, местами повреждена изоляция воздуховодов
- под освещение выполнены выпуска в потолке
- подвесные потолки типа Арметронг, выполнен каркас, не отцентрован, потолочные панели отсутствуют
- стены оштукатурены частично (грубая штукатурка)
- установлены радиаторы отопления
- в полу проложены гофрированные трубы под электрические и слаботочные кабеля, часть труб повреждена
- по периметру бассейна проложена система водяного теплового пола, не подключена, не закольцована
- выполнены вертикальные стояки ГВС, ХВС
- под потолком проложены лотки под электрические и слаботочные системы
- шахты лифтов выполнены в монолите, внутренняя часть шахт лифтов оштукатурена
- лифтовое оборудование отсутствует
- ступени лестниц выполнены в монолите (поверхность неровная, требует доработки)
- на стены и потолки лестниц нанесена финишная штукатурка

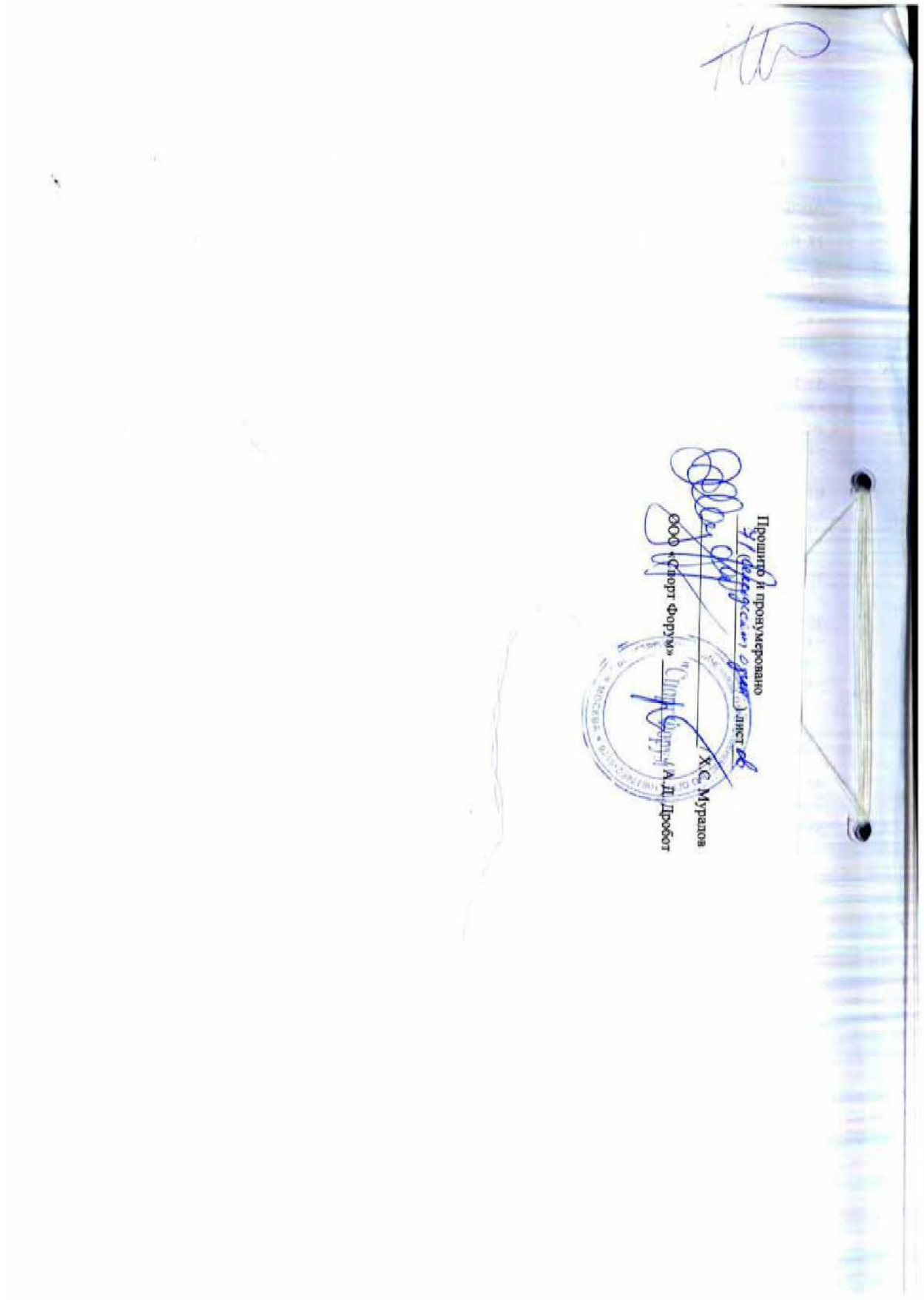
4). Второй этаж:
- вентиляция, электрика, ХВС, ГВС выполнены частично, оконечные устройства не смонтированы
- частично выполнен каркас подшивного потолка под ГКЛ, не отцентрован
- на стенах основных помещений выполнена шпатлевка за 1 раз
- на стенах подсобных помещений частично выложена плитка
- полы выполнены в монолите
- установлены радиаторы отопления, отсутствует регулировочная и запорная арматура
- в основном зале выполнена стяжка под основной пол, имеются дефекты, неровности, значительные трещины
- потолок частично обшит ГКЛ

5). Третий этаж:
- полы и потолки выполнены в железобетоне
- инженерные коммуникации отсутствуют

Арендодатель _____ Х.С. Мурадов

Арендатор _____ А.Д. Дробот

29


Прошито и пронумеровано
лист
Х.С. Муралов
ООО «Спорт Форум»
А.Д. Дробот



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К

ДОГОВОРУАРЕНДЫ ОТ 20 ДЕКАБРЯ 2012 ГОДА

заключенному

между

Мурадовым Хачатуром Суреновичем

и

ООО «Спорт Форум»

тоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору ды от 20.12.2012 года (далее – «**Договор**») заключено в городе Москва, 21 декабря 2012 , между

радов **Хачатур Суренович**, пол-мужской, дата рождения 22.07.1975, место рождения: гор. Москва, паспорт гражданина РФ серии 45 11 № 283521, выданный отделением УФМС России по гор. Москве по району Покровское-Стрешнево, дата выдачи 28.11.2011г., код подразделения 770-094, зарегистрированный по адресу: г. Москва, Иваньковское шоссе, д.5, кв.136, именуемым в дальнейшем **«Арендодатель»,** с одной стороны и

Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, зарегистрированным за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001, именуемым в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора А.Д. Дробота, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемыми «**Стороны**», а в отдельности - «**Сторона**»,
о нижеследующем:

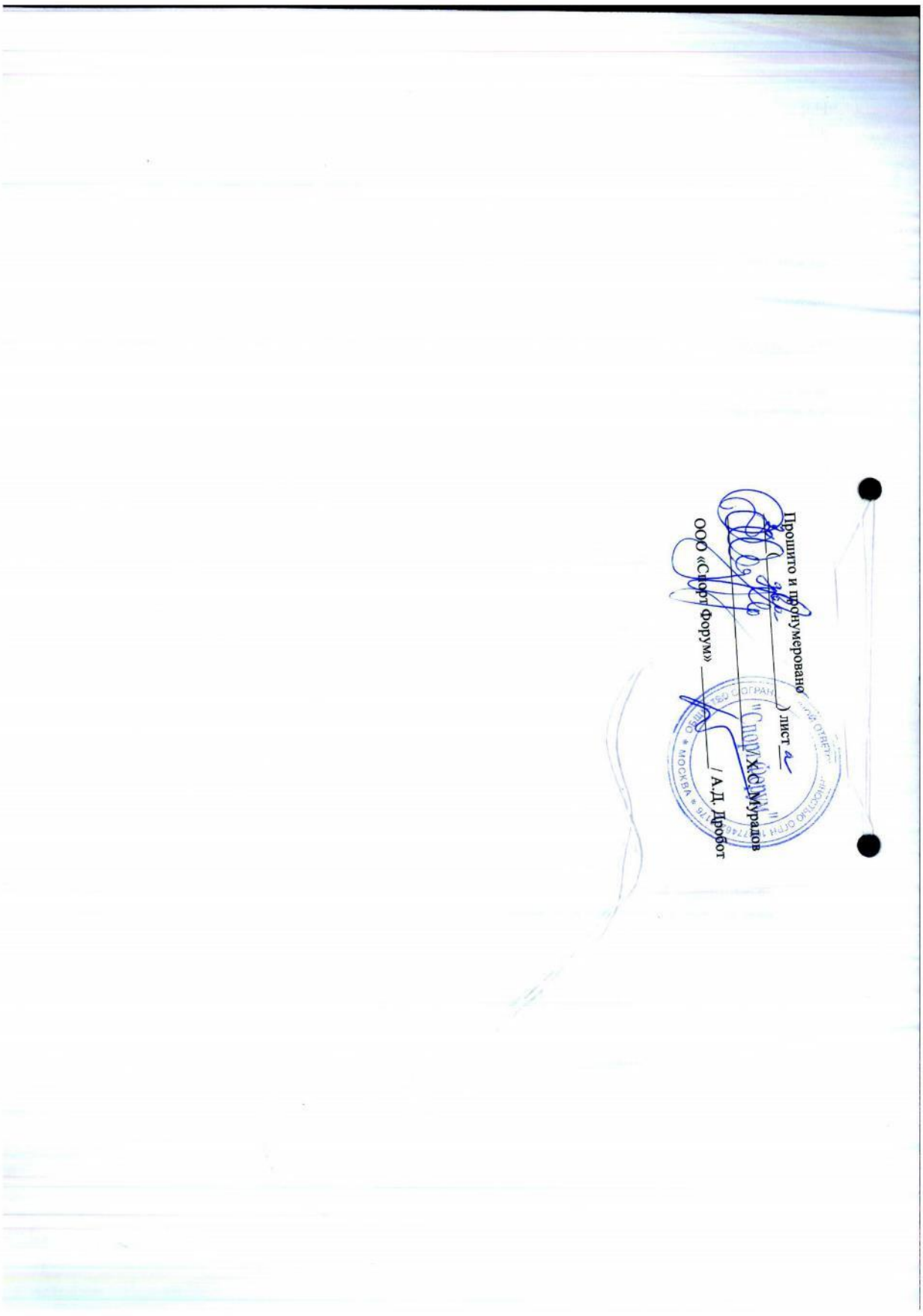
1. Раздел 13 Договора дополнить пунктом 13.3.3. в следующей редакции:
«13.3.3. Арендатор имеет право досрочно расторгнуть Договор, во внесудебном порядке, при условии уведомления Арендодателя не менее чем за 12 (двенадцать) календарных месяцев до даты расторжения (прекращения) Договора. Арендатор может воспользоваться данным правом на досрочное расторжение Договора исключительно после 01 марта 2015 года.».
2. Настоящим Арендатор уполномочивает Арендодателя и назначает его своим представителем для подачи Дополнительного соглашения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежащим образом орган, заменяющий это учреждение), для его регистрации в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Дополнительного соглашения от регистрационного органа;
3. Все расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации Дополнительного соглашения несет Арендодатель.
4. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
5. Во всем, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.
6. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации.
7. Дополнительное соглашение составлено и подписано в 3 (Трех) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и третий экземпляр – для регистрационного органа.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель
Мурадов Хачатур Суренович _____ Х.С. Мурадов

Подписано от имени Арендатора
Генеральный директор ООО «Спорт Форум» _____ А.Д. Дробот

2


Прошито и пронумеровано
( ) лист
ООО «Спорт Форум»
/ А.Д. Дробот

Дополнительное соглашение №2
к договору аренды от 20 декабря 2012 года

Настоящее дополнительное соглашение заключено в городе Москва, 14 марта 2013 года.

В связи с переходом права собственности на **Арендуемые помещения** от Мурадова Хачатура Суреновича к **Обществу с ограниченной ответственностью «Ремвагонсервис», Общество с ограниченной ответственностью «Ремвагонсервис»**, зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1085321004120, имеющее местонахождение по адресу: 196105, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д.143, стр.А, в лице Володарского Алексея Владимировича, действующего на основании доверенности от 13.12.2012 года, зарегистрированной в реестре за №5-4289, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Форум», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 02 февраля 2006 года за Основным Государственным Регистрационным Номером ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Дробота Алексея Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к договору аренды от 20.12.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Пункт 3.1 Договора изложить в следующей редакции:
«3.1. Право собственности на Арендуемые помещения принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Ремвагонсервис» на основании договора купли-продажи от 21.12.2012 года, что подтверждается:
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1096,5 (одна тысяча девяносто шесть целых и пять десятых) кв.м. (кадастровый номер 77:06:0004008:10745), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/066/2013-497 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 635402,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 32,3 (тридцать два целых и три десятых) кв.м. (кадастровый номер 77:06:0004008:10750), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/066/2013-496 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 635403,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1064,5 (одна тысяча шестьдесят четыре целых и пять десятых) кв.м. (кадастровый номер 77:06:0004008:10746), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/066/2013-494 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 635404,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 17,1 (семнадцать целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый номер 77:06:0004008:10747), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/066/2013-491 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 635407,

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1066,1 (одна тысяча шестьдесят шесть целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый номер 77:06:0004008:10748), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/066/2013-493 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 635405,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 712,1 (семьсот двенадцать целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый номер 77:06:0004008:10749), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/066/2013-492 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 635406,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 13,7 (тринадцать целых и семь десятых) кв.м. (кадастровый номер 77:06:0004008:10751, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/066/2013-498 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 635401».

2. На основании п.4.10 Договора, пункт 4.2. Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«4.2. Размер Арендной платы в течение срока аренды составляет:
4.2.1. В период с даты подписания Акта приема-передачи по 31.03.2017 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 000,00 (одна тысяча рублей) российских рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 152,54 (сто пятьдесят два) российских рубля 54 копейки.
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 002 300,00 (четыре миллиона две тысячи триста) российских рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 610 520,34 (шестьсот десять тысяч пятьсот двадцать) российских рублей 34 копейки.
4.2.2. В период с 01.04.2017 по 31.03.2018 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 050,00 (одна тысяча пятьдесят) российских рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 160,17 (сто шестьдесят) российских рублей 17 копеек.
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 202 415,00 (четыре миллиона двести две тысячи четыреста пятнадцать) российских рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 641 046,36 (шестьсот сорок одна тысяча сорок шесть) российских рублей 36 копеек.
4.2.3. В период с 01.04.2018 по 31.03.2019 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 102,50 (одна тысяча сто два) российских рубля 50 копеек, в том числе НДС 18% в размере 168,18 (сто шестьдесят восемь) российских рублей 18 копеек.
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 412 535,75 (четыре миллиона четыреста двенадцать тысяч пятьсот тридцать пять) российских рублей 75 копеек, в том числе НДС 18% в размере 673 098,67 (шестьсот семьдесят три тысячи девяноста восемь) российских рублей 67 копеек.
4.2.4. В период с 01.04.2019 по 31.03.2020 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 157,63 (одна тысяча сто пятьдесят семь) российских рублей 63 копейки, в том числе НДС 18% в размере 176,59 (сто семьдесят шесть) российских рублей 59 копеек.
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 633 182,55 (четыре миллиона шестьсот тридцать три тысячи сто восемьдесят два) российских рубля 55

копеек, в том числе НДС 18% в размере 706 756,66 (семьсот шесть тысяч семьсот пятьдесят шесть) российских рублей 66 копеек.

4.2.5. В период с 01.04.2020 по 31.03.2021 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 215,51 (Одна тысяча двести пятнадцать) российских рублей 51 копейка, в том числе НДС 18% в размере 185,42 (сто восемьдесят пять) российских рублей 42 копейки.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 864 835,67 (четыре миллиона восемьсот шестьдесят четыре тысячи восемьсот тридцать пять) российских рублей 67 копеек, в том числе НДС 18% в размере 742 093,58 (семьсот сорок две тысячи девяноста три) российских рублей 58 копеек.

4.2.6. В период с 01.04.2021 по 31.03.2022 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 276,29 (Одна тысяча двести семьдесят шесть) российских рублей 29 копеек, в том числе НДС 18% в размере 194,69 (сто девяносто четыре) российских рубля 69 копеек.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 5 108 095,47 (пять миллионов сто восемь тысяч девяносто пять) российских рублей 47 копеек, в том числе НДС 18% в размере 779 201,00 (семьсот семьдесят девять тысяч двести один) российских рублей 00 копеек.

4.2.7. В период с 01.04.2022 по 31.03.2023 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 340,10 (Одна тысяча триста сорок) российских рублей 10 копеек, в том числе НДС 18% в размере 204,42 (двести четыре) российских рубля 42 копейки.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 5 363 482,23 (пять миллионов триста шестьдесят три тысячи четыреста восемьдесят два) российских рубля 23 копейки, в том числе НДС 18% в размере 818 158,317 (восемьсот восемнадцать тысяч сто пятьдесят восемь) российских рублей 31 копейка.

4.2.8. В период с 01.04.2023 по 31.03.2024 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 407,10 (Одна тысяча четыреста семь) российских рублей 10 копеек, в том числе НДС 18% в размере 214,64 (двести четырнадцать) российских рублей 64 копейки.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 5 631 636,33 (пять миллионов шестьсот тридцать одна тысяча шестьсот тридцать шесть) российских рублей 33 копейки, в том числе НДС 18% в размере 859 063,17 (восемьсот пятьдесят девять тысяч шестьдесят три) российских рубля 17 копеек.

4.2.9. В период с 01.04.2024 по 31.03.2025 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 477,45 (Одна тысяча четыреста семьдесят семь) российских рублей 45 копеек, в том числе НДС 18% в размере 225,37 (двести двадцать пять) российских рублей 37 копеек.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 5 913 198,14 (пять миллионов девятьсот тринадцать тысяч сто девяносто восемь) российских рублей 14 копеек, в том числе НДС 18% в размере 902 013,28 (девятьсот две тысячи тринадцать) российских рублей 28 копеек.

4.2.10. В период с 01.04.2025 по 31.03.2026 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 551,33 (Одна тысяча пятьсот пятьдесят один) российских рубль 33 копейки, в том числе НДС 18% в размере 236,64 (двести тридцать шесть) российских рублей 64 копейки.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 6 208 888,06 (Шесть миллионов двести восемь тысяч восемьсот восемьдесят восемь) российских рублей 06 копеек, в том числе НДС 18% в размере 947 118,52 (девятьсот сорок семь тысяч сто четыре) российских рубля 27 копеек.

4.2.11. В период с 01.04.2026 по 20.01.2027 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 628,90 (Одна тысяча шестьсот

двадцать восемь) российских рубля 90 копеек, в том числе НДС 18% в размере 248,48 (двести сорок восемь) российских рублей 48 копеек.
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 6 519 346,47 (Шесть миллионов пятьсот девятнадцать тысяч триста сорок шесть) российских рублей 47 копеек, в том числе НДС 18% в размере 994 476,58 (девятьсот девяносто четыре тысячи четыреста семьдесят шесть) российский рубль 58 копеек. ».

3. Пункт 5.1. Договора изложить в следующей редакции:
«5.1. В обеспечение исполнения своих обязательств по Договору, Арендатор уплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в трехкратном размере Арендной платы, по ставке арендной платы, действующей на дату подписания Договора, что составляет 12 006 900,00 (двенадцать миллионов шесть тысяч девятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 1 831 561,02 (один миллион восемьсот тридцать одна тысяча пятьсот шестьдесят один) российских рубля 02 копейки.».

4. Пункт 17.2. Договора изложить в следующей редакции:
«17.2. Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие в связи с Договором, в том числе преддоговорные споры, споры о признании Договора незаключенным, недействительным или ничтожным (полностью или частично), будут решаться в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с материальным и процессуальным правом Российской Федерации.».

5. Пункт 18.1. Договора изложить в следующей редакции:
«18.1. Уведомления (извещения), требуемые или разрешенные в соответствии с Договором или направляемые Сторонами в связи с ним, должны быть направлены в письменном виде заказным письмом или курьером под расписку в получении, по приведенным ниже адресам Сторон:

Арендодатель: ООО «Ремвагонсервис» Адрес для корреспонденции: 196105, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д.143, лит.А, Вниманию: Генерального директора	Арендатор: ООО «Спорт Форум» Адрес для корреспонденции:117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6 корп.1 ООО «Спорт Форум» Вниманию: Генерального директора

Уведомления, переданные Стороне любым из перечисленных в п.18.1 Договора способом, как сказано выше, считаются полученными в день доставки по вышеуказанным адресам, если иное прямо не указано в Договоре.».

6. Статью 20 Договора изложить в следующей редакции:

Арендодатель: ООО «Ремвагонсервис» **Банковские реквизиты:** Р/с № 40702810700000053413 в ОАО «ТрансКредитБанк», г. Москва К\с 30101810600000000562 БИК 044525562, ИНН 7722080343, ОКПО 17529124, ОКВЭД 65.12, ОГРН 1027739048204	**Арендатор:** ООО «Спорт Форум» Банковские реквизиты: р/с 40702810300000209107 в ЗАО АКБ «Алеф-Банк», к/с 30101810900000000200, БИК 044552200»

7. Из Приложения № 1 к Договору исключить сведения о свидетельствах о собственности и записях о регистрации.

8. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон с 14 марта 2013 года.

9. Соглашение составлено и подписано в 3 (Трех) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и третий экземпляр – для регистрационного органа.

ПОДПИСИ СТОРОН

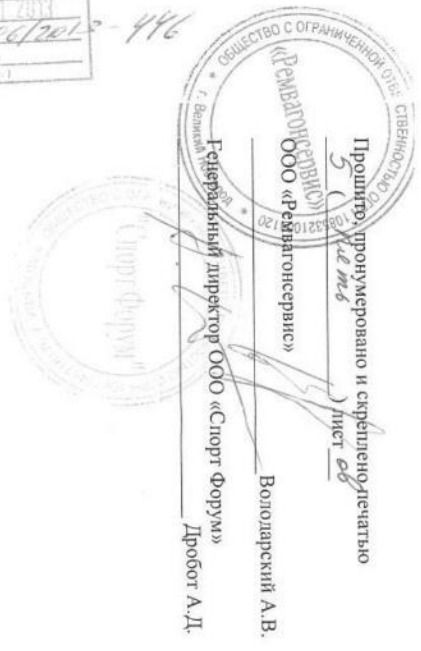
Арендодатель

Представитель по доверенности А.В. Володарский

Арендатор

Генеральный директор А.Д.Дробот


Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Сделана государственная регистрация
03 ИЮЛ 2014
КУБАНОВ О.М.
(Ф.И.О.)


Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
5 (пять) лист 26
ООО «Ремавтосервис»
Володарский А.В.
Генеральный директор ООО «Спорт Форум»
Дробот А.Д.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3

К

ДОГОВОРУАРЕНДЫ от 20 декабря 2012 года

заключенному

между

Обществом с ограниченной ответственностью «Ремвагонсервис»

И

Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»

Настоящее дополнительное соглашение (далее – «**Дополнительное соглашение**») к договору аренды от 20 декабря 2012 года, зарегистрированному управлением Росреестра 04.02.2013г. за № 77-77-06/066/2013-078, (далее – «**Договор**») заключено в городе Москва, «17» июля 2013 года, между

Обществом с ограниченной ответственностью «Ремвагонсервис», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1085321004120, ИНН 5321125917, КПП 781001001, имеющее местонахождение по адресу: Российская Федерация, 196105, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д.143, стр. А, в лице Володарского Алексея Владимировича, действующего на основании доверенности от 13.12.2012 года, зарегистрированной в реестре за № 5-4289, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, в лице Генерального директора А.Д. Дробота, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемыми «**Стороны**», а в отдельности - «**Сторона**», о нижеследующем:

В связи с переходом права собственности на все Арендуемые помещения от

Общества с ограниченной ответственностью «Ремвагонсервис», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1085321004120, ИНН 5321125917, КПП 781001001, имеющее местонахождение по адресу: 196105, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д.143, стр. А, к

Закрытому акционерному обществу Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, имеющее место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105062, г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9,

настоящим Стороны пришли к соглашению о внесении следующих изменений в Договор:

1. Преамбулу Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«Настоящий договор аренды (далее – «**Договор**») заключен в городе Москва, «20» декабря 2012 года, между

Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105062, г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9, в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава ЗАО УК «РВМ Капитал» и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», зарегистрированных ФСФР России 5 апреля 2012 года за № 2334, с учетом изменений и дополнений зарегистрированных ФСФР России в установленном законом порядке, именуемым в дальнейшем **«Арендодатель»,** с одной стороны и

Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, в лице Генерального директора

А.Д. Дробота, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемыми «**Стороны**», а в отдельности - «**Сторона**»».

2. Пункт 3.1. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«3.1. Право собственности на Арендуемые помещения принадлежит владельцам инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал»** на основании:

- Заявки на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами № 3 от 11.04.2013г.;
- Акта приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013г;
- Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал», зарегистрированных ФСФР России 05.04.2012г. за № 2334, с изменениями и дополнениями зарегистрированными ФСФР России 05.06.2012г., 20.09.2012г., 21.02.2013г., что подтверждается:

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1096,5 (одна тысяча девяносто шесть целых и пять десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10745), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-939 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948841,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 32,3 (тридцать два целых и три десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10750), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-955 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948837,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1064,5 (одна тысяча шестьдесят четыре целых и пять десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10746), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-951 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948840,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 17,1 (семнадцать целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10747), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-946 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948839,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1066,1 (одна тысяча шестьдесят шесть целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10748), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-954 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948843,

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 712,1 (семьсот двенадцать целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10749), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-956 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948842,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 13,7 (тринадцать целых и семь десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10751, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-957 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948838. ».

3. Пункт 4.10. Договора исключить.

4. Пункт 5.11. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«5.11. В связи с отчуждением **Арендуемых** помещений ООО «Ремвагонсервис» перечисляет новому собственнику - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Столичная недвижимость № 1» сумму обеспечительного платежа, полученного от Арендатора, в размере 12 006 900,00 (двенадцать миллионов шесть тысяч девятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 1 831 561,02 (один миллион восемьсот тридцать одна тысяча пятьсот шестьдесят один) российских рубля 02 копейки, оставшемся после последнего удержания и восполненном Арендатором до даты указанного отчуждения. Перечисление обеспечительного платежа осуществляется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Дополнительного соглашения».

5. Пункт 18.1. Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«18.1. Уведомления (извещения), требуемые или разрешенные в соответствии с Договором или направляемые Сторонами в связи с ним, должны быть направлены в письменном виде заказным письмом или курьером под расписку в получении, по приведенным ниже адресам Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»	ООО «Спорт Форум»
Адрес для корреспонденции: Российская Федерация, 105062, г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9 Вниманию: Генерального директора	Адрес для корреспонденции: Российская Федерация, 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6 корп.1 Вниманию: Генерального директора

Уведомления, переданные Стороне любым из перечисленных в п.0. Договора способом, как сказано выше, считаются полученными в день доставки по вышеуказанным адресам, если иное прямо не указано в Договоре.».

6. Раздел 20. Договора изменить и изложить в следующей редакции:
20. Банковские реквизиты Сторон

Арендодатель: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»	**Арендатор:** Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»
Банковские реквизиты: р/с 40701810542020000123 в Филиале КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) в Москве к/с 30101810300000000710 БИК 044583710	**Банковские реквизиты:** р/с 40702810300000209107 в ЗАО АКБ «Алеф-Банк», к/с 30101810900000000200, БИК 044552200

7. Раздел 21 Договора, а также иные подписи Сторон в Договоре и приложениях к нему изменить и изложить в следующей редакции:

21. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель	Арендатор
_____ С.В. Орлов	_____ А.Д. Дробот

8. Приложение № 1 к Договору изменить и изложить в редакции Приложения № 1 к Дополнительному соглашению.

9. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

10. Во всем, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

11. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации. Стороны соглашаются, что условия Дополнительного соглашения, относящиеся к платежам, применяются в соответствии со ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации к отношениям, существовавшим в течение периода, начинающегося 14.06.2013 года.

12. Дополнительное соглашение составлено и подписано в 4 (Четырех) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: из которых один экземпляр – Арендатору, второй экземпляр – Арендодателю, третий экземпляр – ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и четвертый экземпляр – для регистрационного органа.

ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени Арендодателя
Представитель по доверенности _____ А.В. Володарский

Подписано от имени Арендатора
Генеральный директор _____ А.Д. Дробот

Генеральный директор
Закрытого акционерного общества
Управляющая компания «РВМ Капитал»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» _____ Орлов С.В.

5

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 3 от «17» июля 2013г.

Приложение № 1
к Договору от «20» декабря 2012г.

Перечень Арендуемых помещений:

Этаж	Помещение	Комната	назначение частей помещений	общая площадь (кв.м)	Свидетельство о собственности и запись регистрации
Ц	I	1	лестница	18	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1096,5 (одна тысяча девяносто шесть целых и пять десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10745), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-939 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948841
		1а	пом.подсобное	4,3	
		2	пом.подсобное	3	
		3	зал тренажерный	291,5	
		4	пом.техническое	2,7	
		5	пом.техническое	4,4	
		6	бар	12,4	
		7	приемная	6	
		8	тамбур	4,8	
		9	лестница	21,1	
		10	кабинет	10,1	
		11	водомерная	12,4	
		12	коридор	3,9	
		13	коридор	2,5	
		14	уборная	1,4	
		15	уборная	1,4	
		16	коридор	2,6	
		17	уборная	1,4	
		18	уборная	1,4	
		19	коридор	4	
		20	кабинет	7,1	
		21	постирочная	24,7	
		22	кладовая	7,4	
		23	склад инвентаря	4,9	
		24	пом.подсобное	5,5	
		25	пом.техническое	97,4	
		26	лестница	11,4	
		27	гладильная	19	
		28	тамбур	2,8	
		29	душевая	3	
		30	уборная	1,4	
		31	коридор	1,5	
		32	раздевалка	25,2	

6

		33	пом.подсобное	3,1	
		34	венткамера	75,8	
		35	пом.техническое	53,9	
		36	пом.подсобное	6	
		37	пом.техническое	66,6	
		38	коридор	43,6	
		39	пом.техническое	75	
		40	коридор	6,4	
		41	раздевалка	29	
		42	насосная	30	
		43	тамбур	1,6	
		44	коридор	30,2	
		45	душевая	2,7	
		46	уборная	1,3	
		47	коридор	1,5	
		48	коридор	35	
		49	пом.подсобное	7,2	
		50	пом.подсобное	7	
			итого	**1096,5**	
1	II	1	тамбур	6,2	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1064,5 (одна тысяча шестьдесят четыре целых и пять десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10746), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-951 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948840
		2	холл	162,3	
		3	лестница	14,8	
		4	лифт	1,5	
		5	коридор	4,9	
		6	кладовая	7,8	
		7	холл	18,7	
		8	тамбур	3	
		9	лестница	13,1	
		10	лифт	1,5	
		11	кладовая	2,8	
		12	коридор	9,6	
		13	тамбур	2,5	
		14	лестница	2,4	
		15	тамбур	2	
		16	тамбур	2	
		17	массажная	12,4	
		18	раздевалка	32,2	
		19	раздевалка	32,2	
		20	коридор	6,1	
		21	уборная	1,8	
		22	уборная	1,9	
		23	коридор	4,5	
		24	душевая	23,8	
		25	душевая	23,4	
		26	парилка	7,4	
		27	душевая	2,5	

		28	пом.подсобное	2,3	
		29	пом.подсобное	2,4	
		30	душевая	4	
		31	пом.подсобное	4,6	
		32	бассейн	511,4	
		33	коридор	31,7	
		34	гардеробная	12,8	
		35	склад инвентаря	1,7	
		36	коридор	3,1	
		37	комната охраны	4,1	
		38	коридор	2,2	
		39	кабинет	4,6	
		40	уборная	1,3	
		41	уборная	1,3	
		42	уборная	1,3	
		43	уборная	1,3	
		44	коридор	2,5	
		45	коридор	2,6	
		46	касса	4,8	
		47	кабинет	7,9	
		48	душевая	1,2	
		49	санузел	2,7	
		50	медкабинет	11,6	
		51	офис	12,6	
		52	офис	18,4	
		53	лестница	6,8	
			итого	**1064,5**	
	III	1	электрощитовая	17,1	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 17,1 (семнадцать целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10747), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-946 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948839
			итого	**17,1**	
2	IV	1	лестница	23,6	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1066,1 (одна тысяча
		2	буфет	27,4	
		3	лестница	13	
		4	холл	5,8	

		28	пом.подсобное	2,3	
		29	пом.подсобное	2,4	
		30	душевая	4	
		31	пом.подсобное	4,6	
		32	бассейн	511,4	
		33	коридор	31,7	
		34	гардеробная	12,8	
		35	склад инвентаря	1,7	
		36	коридор	3,1	
		37	комната охраны	4,1	
		38	коридор	2,2	
		39	кабинет	4,6	
		40	уборная	1,3	
		41	уборная	1,3	
		42	уборная	1,3	
		43	уборная	1,3	
		44	коридор	2,5	
		45	коридор	2,6	
		46	касса	4,8	
		47	кабинет	7,9	
		48	душевая	1,2	
		49	санузел	2,7	
		50	медкабинет	11,6	
		51	офис	12,6	
		52	офис	18,4	
		53	лестница	6,8	
			итого	**1064,5**	
	III	1	электрощитовая	17,1	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 17,1 (семнадцать целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10747), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-946 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948839
			итого	**17,1**	
2	IV	1	лестница	23,6	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1066,1 (одна тысяча
		2	буфет	27,4	
		3	лестница	13	
		4	холл	5,8	

		5	пом.подсобное	10,9	шестьдесят шесть целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10748), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-954 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948843
		6	коридор	7,4	
		7	санузел	2,6	
		8	коридор	6,5	
		9	цех заготовит.	7,5	
		10	цех	5,2	
		11	кухня	13,9	
		12	кафе, кафетерий	43,4	
		13	моечная	11,1	
		14	склад инвентаря	6,1	
		15	душевая	1,5	
		16	тренерская	11,3	
		17	раздевалка	49,3	
		18	сауна	7	
		19	тамбур	5,2	
		20	санузел	2	
		21	коридор	106,7	
		22	зал тренажерный	136,9	
		23	санузел	3	
		24	душевая	13,1	
		25	душевая	13,2	
		26	санузел	3,1	
		27	санузел	2,6	
		28	коридор	7,8	
		29	сауна	7,1	
		30	раздевалка	55,4	
		31	склад инвентаря	2,9	
		32	склад инвентаря	15	
		33	лестница	16,5	
		34	тамбур	4,7	
		35	офис	10	
		36	кабинет	12,4	
		37	парикмахерская	18,8	
		38	парикмахерская	17	
		39	пом.подсобное	3,7	
		40	зал тренажерный	136,7	
		41	коридор	56,3	
		42	кабинет	11,9	
		43	гардеробная	6,4	
		44	склад инвентаря	2,2	
		45	коридор	2	
		46	уборная	1,2	
		47	зал тренажерный	138,8	

			итого	**1066,1**	
3	V	1	лестница	13,9	
		2	коридор	25,3	
		3	кабинет	11,3	
		4	лестница	12,9	
		5	гардеробная	3,9	
		6	склад инвентаря	3,4	
		7	гардеробная	7,6	
		8	душевая	1,8	
		9	пом.подсобное	14,7	
		10	санузел	2,5	
		11	бильярдная	110,9	
		12	коридор	15,8	
		13	умывальная	3,8	
		14	уборная	1,4	
		15	уборная	1,4	
		16	коридор	2,8	
		17	коридор	2,8	
		18	уборная	1,5	
		19	уборная	1,4	
		20	умывальная	4,3	
		21	коридор	105,6	
		22	венткамера	1,5	
		23	венткамера	1,5	
		24	венткамера	127,3	
		25	венткамера	9,5	
		26	лестниа	16,2	
		27	тамбур	5,7	
		28	кабинет	9,9	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 712,1 (семьсот двенадцать целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10749), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-956 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948842
		29	кабинет	12,3	
		30	парикмахерская	18,5	
		31	парикмахерская	16,9	
		32	кабинет	8,9	
		33	солярий	11,1	
		34	пом.подсобное	3,5	
		35	кладовая	2,6	
		36	душевая	2,3	
		37	уборная	1,3	
		38	коридор	2	
		39	бельевая	4,5	
		40	коридор	41,3	
		41	зал тренажерный	66,3	
			итого	**712,1**	
н	VI	1	лестница	12,7	свидетельство о государственной регистрации права собственности
		2	отдел.машинное	19,6	

			итого	**32,3**	на нежилое помещение общей площадью 32,3 (тридцать два целых и три десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10750), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-955 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948837
	VII	1	отдел. машинное	13,7	свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 13,7 (тринадцать целых и семь десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10751, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-957 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948838
			итого	**13,7**	
			Всего	**4002,3**	

Арендодатель

_____ А.В. Володарский

Арендатор

_____ А.Д. Дробот

Генеральный директор
Закрытого акционерного общества
Управляющая компания «РВМ Капитал»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» _____ Орлов С.В.

11



ЗАО УК "РВМ Капитал" ДУ ЗПИФ недвижимости
"РВМ Столичная недвижимость №1"

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора			
2	Руководитель по направлению			
3	Финансовый директор			
4	Главный бухгалтер/бухгалтер			
5	Юридический контроль			
6	Контролер			

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №4
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОТ 20 ДЕКАБРЯ 2012 ГОДА

г. Москва «14» декабря 2018 г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105064, г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 29 ноября 2005 года за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании, Устава и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», зарегистрированных ФСФР России 5 апреля 2012 года за № 2334, с учетом изменений и дополнений зарегистрированных ФСФР России в установленном законом порядке, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Форум», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 02 февраля 2006 года за Основным Государственным Регистрационным Номером ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Прянишникова Николая Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а в отдельности - «**Сторона**» заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «**Дополнительное соглашение**») к договору аренды от 20 декабря 2012 года (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Пункты 4.2.3 – 4.2.11 Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«4.2.3. В период с 01.04.2018 по 31.12.2018 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 934 (девятьсот тридцать четыре) российских рублей 32 копейки, кроме того НДС 18% в размере 168 (сто шестьдесят восемь) российских рублей 18 копеек.
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 3 739 437 (три миллиона семьсот тридцать девять тысяч четыреста тридцать семь) российских рублей 08 копеек, кроме того НДС 18% в размере 673 098 (шестьсот семьдесят три тысячи девяносто восемь) российских рублей 67 копеек.
4.2.4. В период с 01.01.2019 года по 31.03.2019 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 934 (девятьсот тридцать четыре) российских рублей 32 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 3 739 428 (три миллиона семьсот тридцать девять тысяч четыреста двадцать восемь) российских рублей 94 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
4.2.5. В период с 01.04.2019 года по 31.03.2020 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 981 (девятьсот восемьдесят один) российский рублей 04 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 3 926 416 (три миллиона девятьсот двадцать шесть тысяч четыреста шестнадцать) российских рублей 39 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

4.2.6. В период с 01.04.2020 года по 31.03.2021 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 030 (одна тысяча тридцать) российских рублей 09 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 122 729 (четыре миллиона сто двадцать две тысячи семьсот двадцать девять) российских рублей 21 копейка, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
4.2.7. В период с 01.04.2021 года по 31.03.2022 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 081 (одна тысяча восемьдесят один) российский рубль 60 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 328 887 (четыре миллиона триста двадцать восемь тысяч восемьсот восемьдесят семь) российских рублей 68 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
4.2.8. В период с 01.04.2022 года по 31.03.2023 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 135 (одна тысяча сто тридцать пять) российских рублей 68 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 545 332 (четыре миллиона пятьсот сорок пять тысяч триста тридцать два) российских рубля 06 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
4.2.9. В период с 01.04.2023 года по 31.03.2024 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 192 (одна тысяча сто девяноста два) российских рубля 47 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 772 622 (четыре миллиона семьсот семьдесят две тысячи шестьсот двадцать два) российский рубля 68 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
4.2.10. В период с 01.04.2024 года по 31.03.2025 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 252 (одна тысяча двести пятьдесят два) российских рубля 09 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 5 011 239 (пять миллионов одиннадцать тысяч двести тридцать девять) российских рублей 81 копейка, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
4.2.11. В период с 01.04.2025 года по 31.03.2026 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 314 (одна тысяча триста четырнадцать) российских рублей 69 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 5 261 783 (пять миллионов двести шестьдесят одна тысяча семьсот восемьдесят три) российских рубля 79 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ)».
2. Дополнить договор пунктом 4.2.12 в следующей редакции:
«4.2.12. В период с 01.04.2026 года по 20.01.2027 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 380 (одна тысяча триста восемьдесят) российских рублей 43 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 5 524 894 (пять миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи восемьсот девяносто четыре)

российских рублей 99 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ)».

3. Пункт 5.1 Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«5.1. В обеспечение своих обязательств по Договору, Арендатор уплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в трехкратном размере Арендной платы, по ставке арендной платы 3 739 428 (три миллиона семьсот тридцать девять тысяч четыреста двадцать восемь) российских рублей 94 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ)», что составляет 11 218 286 (одиннадцать миллионов двести восемнадцать тысяч двести восемьдесят шесть) российских рублей 82 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

Арендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Дополнительного соглашения перечислить на расчетный счет Арендодателя сумму разницы между фактически перечисленной суммой обеспечительного платежа и суммой обеспечительного платежа, установленной п. 3 Дополнительного соглашения, в том числе НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством».

4. Пункт Договора 13.3.3. считать недействительным.

5. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

6. Во всем, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

7. Дополнительное соглашение является заключенным с момента его подписания Сторонами, а для третьих лиц – с момента его государственной регистрации. Стороны соглашаются, что после государственной регистрации Дополнительного соглашения, его условия применяются в соответствии со ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации к отношениям, существовавшим в течение периода, начинающегося с «01» января 2019 года.

8. Арендатор уполномочивает Арендодателя и назначает его своим представителем для подачи Дополнительного соглашения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежащим образом орган, заменяющий это учреждение) (далее – «регистрационный орган»), для его государственной регистрации в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Соглашения от регистрационного органа.

9. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения, а именно:

10.1. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется внесение изменений в Дополнительное соглашение для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Дополнительное соглашение;

10.2. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется предоставление дополнительных документов и/или сведений, предусмотренных законодательством, Арендатор предоставляет Арендодателю такие документы и/или сведения;

10. Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения требования и счета от Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) затрат Арендодателя в связи с регистрацией Дополнительного соглашения.

11. Дополнительное соглашение составлено и подписано в 3 (Трех) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: из которых один экземпляр – Арендатору, второй экземпляр – Арендодателю, третий экземпляр – для регистрационного органа.

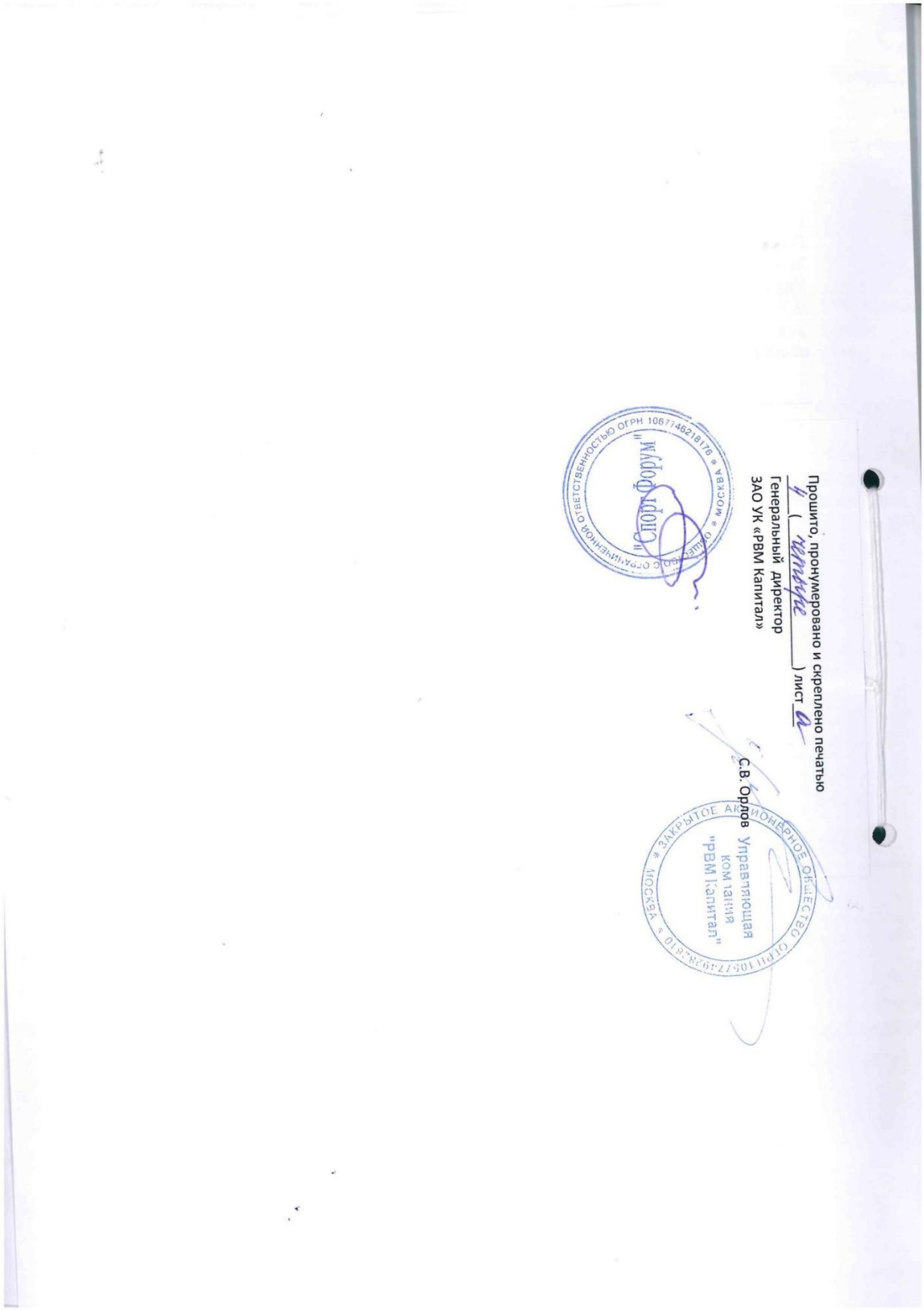
ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени **Арендодателя**
Генеральный директор
Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»

_____ С.В. Орлов

Подписано от имени **Арендатора**
Генеральный директор
Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»

_____ Н.Н. Прянишников


Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
(шесть) лист
Генеральный директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»
С.В. Орлов
Управляющая компания "РВМ Капитал"

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948265, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв.м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-939

Регистратор Хрипунов К. Н.

М.П. (подпись)

РФ

77-АО 948841

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948260, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V - комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-956

Регистратор Хрипунов К. Н.

М.П. (подпись)

77-АО 948842

РФ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948262, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV - комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-954

Регистратор Хрипунов К. Н.

М.П. (подпись)

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ ОГРН 1097746820022

РФ

77-АО 948843

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948263, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-951

Регистратор Хрипунов К. Н.

м.п. (подпись)

77-АО 948840

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948264, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-946

Регистратор Хрипунов К. Н.

М.П. (подпись)

77-АО 948839

РФ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948261, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв.м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI - комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва,'просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-955

Регистратор Хрипунов К. Н.

М.П. (подпись)

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

77-АО 948837

РФ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948266, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв.м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-957

Регистратор Хрипунов К. Н.

М.П. (подпись)

77-АО 948838

РФ

Исх. № БН

От «27» марта 2019

Генеральному директору АО «НЭО Центр»
Плотниковой В.В

СПРАВКА

Настоящим подтверждаю, что по состоянию на 27.03.2018 г. объекты недвижимого имущества, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Столичная недвижимость №1», соответствуют следующим характеристикам:

- на следующих объектах недвижимого имущества отсутствуют вакантные площади:

1. Строение, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, общей площадью 2 554,50 кв.м.;
2. Строение, находящееся по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, общей площадью 4 002,30 кв.м.;
3. Строение, находящееся по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, общей площадью 6 414,02 кв.м.:
   - Нежилое помещение общей площадью 4 074,2 кв.м.;
   - Доля в праве 9/10 на Нежилое помещение общей площадью 2 599,8 кв.м..

- из активов ЗПИФ недвижимости «Столичная недвижимость №1» платежи по арендной плате не оплачиваются за земельные участки под следующими объектами:

1. Строение, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, общей площадью 2 554,50 кв.м.;
2. Строение, находящееся по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, общей площадью 4 002,30 кв.м.;
3. Строение, находящееся по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, общей площадью 6 414,02 кв.м.:
   - Нежилое помещение общей площадью 4 074,2 кв.м.;
   - Доля в праве 9/10 на Нежилое помещение общей площадью 2 599,8 кв.м..

Заместитель Генерального директора
- Финансовый директор ЗАО УК «РВМ Капитал» /Володарский А.В./

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Исп. Атаев М.К.
Доб.494

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Исх. № БН

От «27» марта 2019

Генеральному директору АО «НЭО Центр»
Плотниковой В.В

СПРАВКА

Настоящим подтверждаю, по состоянию на 27.03.2019 г., обременения (за исключением доверительного управления) на следующие объекты недвижимого имущества, принадлежащие УК «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционных фондом недвижимости «Столичная недвижимость №1» ЗАО на праве общей долевой собственности, отсутствуют:

№№ п/п	Адрес объекта	Наименование объекта	Площадь объекта (кв.м.)	Кадастровый номер
1.	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	нежилое помещение, - общ.площадью 1 885,6 кв. м,: антресоль 1, пом. I – комнаты с 1 по 9; подвал, пом. I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, пом. I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; пом. II - комнаты 2, 3; пом. IV – комната 1; этаж 2, пом. I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; пом. II – комнаты 2, 3, 6,; - общ.площадь 301,5 кв. м,: этаж надстройка, пом. I – комнаты с 1 по 3; подвал, пом. I - комната 11; этаж 1, пом. I - комната 7а; пом. V - комната 1; этаж 2, пом. II - комната 5, - доля в праве 60/100; - общ.площадь 367,4 кв. м,: подвал, пом. I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, пом. I - комнаты 1, 2; пом. II - комната 1; этаж 2, пом. I - комната 1; пом. II – комнаты 1, 4; этаж 3, пом. I - комната 1, - доля в праве 9053/10000	2 554,50	77:01:0002003:3743; 77:01:0002003:3745; 77:01:0002003:3744
2.	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	помещения, назначение: нежилое, - общ.площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц,: этаж ц, пом. I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50; - общ.площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, , пом. II – комнаты с 1 по 53; - общ.площадь 17,1 кв. м, этаж 1, пом. III – комната 1; - общ.площадь 17,1 кв. м, этаж 1, пом. III – комната 1; - общ.площадь 712,1 кв. м, этаж 3, пом. V – комнаты с 1 по 41; - общ.площадь 32,3 кв. м, этаж н, пом. VI – комнаты 1, 2; - общ.площадь 13,7 кв. м, этаж н, пом. VII – комната 1	4 002,30	77:06:0004008:10745; 77:06:0004008:10746; 77:06:0004008:10747; 77:06:0004008:10748; 77:06:0004008:10749; 77:06:0004008:10750; 77:06:0004008:10751
3	г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5	помещения, назначение: нежилое, - общ.площадь 4 074,2 кв. м,: этаж 1, пом. I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; пом. II – комната 1; этаж 2, пом. I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5; - общ.площадь 2 599,8 кв. м,: подвал, пом. II – комната 1; этаж техн. под., пом. I – комнаты с 1 по 7; пом. III – комната 1; этаж 1, пом. 1 – комнаты с 22 по 24; пом. III – комната 1; этаж 2, пом. 1 – комнаты 33, 34	6 414,02	

Заместитель Генерального директора
- Финансовый директор ЗАО УК «РВМ Капитал» /Володарский А.В./

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Исп. Атаев М.К.
Доб.494

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Исх. № БН

От «27» марта 2019

Генеральному директору АО «НЭО Центр»
Плотниковой В.В

СПРАВКА

г. Москва

По состоянию на 27 марта 2019 года балансовые стоимости строений, учитываемые в составе основных средств (без учета переоценки) ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", составляют:

1. Строение, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, общей площадью 2 554,50 кв.м:
   - Нежилое помещение общей площадью 1 885,6 кв.м = 178 123 491,64 руб.
   - Нежилое помещение общей площадью 301,5 кв.м = 17 077 716,18 руб.
   - Нежилое помещение общей площадью 367,4 кв.м = 31 399 511,86 руб.

2. Строение, находящееся по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, общей площадью 4 002,30 кв.м:
   - Нежилое помещение общей площадью 1 096,5 кв.м = 89 039 000,00 руб.
   - Нежилое помещение общей площадью 1 064,5 кв.м = 86 441 000,00 руб.
   - Нежилое помещение общей площадью 17,1 кв.м = 1 389 000,00 руб.
   - Нежилое помещение общей площадью 1 066,1 кв.м = 86 571 000,00 руб.
   - Нежилое помещение общей площадью 712,1 кв.м = 57 825 000,00 руб.
   - Нежилое помещение общей площадью 32,3 кв.м = 2 623 000,00 руб.
   - Нежилое помещение общей площадью 13,7 кв.м = 1 112 000,00 руб.

3. Строение, находящееся по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, общей площадью 6 414,02 кв.м:
   - Нежилое помещение общей площадью 4 074,2 кв.м = 258 135 787,66 руб.
   - Доля в праве 9/10 на Нежилое помещение общей площадью 2 599,8 кв.м = 145 966 911,37 руб.

Первоначальная стоимость приобретения соответствует остаточной, поскольку для целей учета в фонде амортизация (износ) не начисляется.

Заместитель Генерального директора
- Финансовый директор ЗАО УК «РВМ Капитал» /Володарский А.В./

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Исп. Атаев М.К.
Доб.494

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

Вид стоимости — изложение основных допущений и принципов, применяемых при измерении стоимости в целях проведения оценки.

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

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

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

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

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

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[88].

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[89].

Инвестиционная стоимость представляет собой стоимость актива конкретного владельца или потенциального владельца для индивидуальных инвестиций или в операционных целях.

Инвестиционная стоимость является базой оценки, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена. Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций[90].

Ликвидационная стоимость представляет собой денежную сумму, которая может быть получена при продаже по частям актива или группы активов. Ликвидационная стоимость должна учитывать расходы по приведению активов в товарное состояние, а также стоимость их

[88] П. 10.1 МСО 2017

[89] П. 30.1 МСО 2017

[90] П. 60.1, 60.2 МСО 2017

отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом[91].

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

Допущение — предположение, принимаемое как верное, предполагаемые факты, которые соответствуют или могут соответствовать имеющимся на дату оценки[92].

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов[93].

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене[94].

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость[95].

Затратный подход — подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности[96].

Рыночная арендная плата — расчетная денежная сумма, за которую на дату оценки недвижимое имущество могло бы быть сдано в аренду в результате коммерческой сделки между независимыми и заинтересованными сторонами (арендодатель и арендатор), на основании арендного договора на типичных условиях, заключенного после надлежащего маркетинга, когда стороны располагают всей необходимой информацией и действуют разумно и без принуждения.

Анализ наиболее эффективного использования

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

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

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[97].

[91] П. 80.1 МСО 2017

[92] П. 200.3 МСО 2017

[93] П. 200.4 МСО 2017

[94] П. 20.1 МСО 2017

[95] П. 40.1 МСО 2017

[96] П. 60.1 МСО 2017

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[98].

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

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[99].

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[100].

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[101].

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[102].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[103].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[104]

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

[98] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

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

[100] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[101] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[102] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[103] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[104] Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";

- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[105].

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[106].

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[107].

Основные средства[108] 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).

[105] IFRS 1, п. 3.

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

[107] IAS 38, п. 8.

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

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[109].

Балансовая стоимость[110] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[111] — 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[112].

Инвестиционное имущество[113] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[114].

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[115].

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

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

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

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

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

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

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

[115] IAS 1, п. 7.

оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости[116].

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[117].

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.[118]

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.[119]

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.[120]

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;

[116] П. 10.1 МСО 2017

[117] П. 30.1 МСО 2017

[118] П. 50.1 МСО 2017

[119] П. 50.2 МСО 2017

[120] П. 50.3 МСО 2017

- офисное оборудование[121].

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 актив122.

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

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

Аренда

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

Классификация аренды для арендодателей, принятая в стандарте (IFRS) 16 "Аренда", основывается на объеме, в котором договор аренды передает риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды могут быть связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономического использования базового актива и доходов от повышения стоимости или реализации ликвидационной стоимости[123].

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[124].

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[125].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[126]:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на 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;

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

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

[123] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

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

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

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

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[127]:

- 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);
- 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[128].

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[129].

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 62 - 63 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования[130].

Если это необходимо в целях классификации и отражения в учете аренды земельных участков и зданий, арендодатель должен распределить минимальные арендные платежи (включая любые единовременные авансовые выплаты) между земельными участками и зданиями пропорционально справедливой стоимости арендных прав, заключенных в элементах аренды "земельные участки" и "здания", на дату начала арендных отношений. Если отсутствует возможность надежно распределить арендные платежи между этими двумя элементами, то весь договор аренды классифицируется как финансовая аренда, если только не очевидно, что оба элемента представляют собой операционную аренду, - в этом случае весь договор аренды классифицируется как операционная аренда[131].

Применительно к аренде земельных участков и зданий, при которой сумма для элемента аренды "земельные участки", является несущественной для договора аренды, арендодатель может рассматривать земельные участки и здания в качестве одного объекта в целях классификации аренды и классифицироваться либо как финансовая аренда, либо как операционная аренда в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". В этом случае

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

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

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

[130] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

[131] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива[132].

Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[133]:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[134]:

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

[132] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

[133] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[134] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[135].

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[136].

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[137].

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

[135] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[136] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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

каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[138] объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[139].

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)[140].

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[141].

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;

[138] Фонд МСФО.

[139] Фонд МСФО.

[140] IFRS 13, п. 2.

[141] IFRS 13, п. 3.

- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[142].

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[143].

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[144].

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[145].

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[146].

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[147]

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[148].

[142] IFRS 13, п. 11.

[143] IFRS 13, п. 15.

[144] IFRS 13, п. 16.

[145] IFRS 13, п. 27.

[146] IFRS 13, п. 32.

[147] IFRS 13, п. 38.

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

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний[149].

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[150].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[151]:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

– определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
– расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
– определение прибыли предпринимателя;
– определение износа и устареваний;
– определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

– данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
– данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
– сметных расчетов;

[149] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

[150] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

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

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

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

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

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

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ + С_{зем.уч.},}$$

где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)[152]);

НИ — накопленный износ;

Сзем.уч. — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[153].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[154]:

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

[152] 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.

[153] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

[154] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[155].

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

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

$С_{ср.ед.}$ — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

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

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения **($С_{ср.ед.}$)** определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;

[155] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

- 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 стоимость156 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

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

$$ЗЗ = С_6 \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),$$

[156] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

где:

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

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

$К_1$ — регионально-климатический коэффициент;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_3$ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_5$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_6$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

$П_{пр\%}$ — прибыль предпринимателя, %;

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

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

Регионально-климатический коэффициент (К1) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине К1 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_2$)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине К2 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ($К_3$)

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

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_4$)

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

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (К5)

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (К6)

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$Со=Са \times Фо/Фа,$$

где:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

Фо — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Фа — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.[157]

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

$$ЗВ = С_б \times К,$$

где:

Сб – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости $С_б$, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[158].

[157]Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[159]:

- 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 расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров160.

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

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

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

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

где:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

ИП — прямые издержки на строительство;

ИК — косвенные издержки на строительство.

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

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

$$\mathbf{ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%})^n,}$$

---

[158] Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

[159] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

[160] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

где:

n — период привлечения заемных средств.

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

$$И_ф\% = \sum_{i=1}^{n}\left[K_i \times (1+R)^n\right] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

Ki — доля стоимости нового строительства (Сстр) в i-том периоде инвестирования;

ni — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (R) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{сс} \times Д_{сс} + R_{зс} \times Д_{зс},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

Rсс — доходность собственных средств;

Дсс — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

Rзс — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

Дзс — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ($Д_{сс}$) и доли заемных средств ($Д_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$Д_{сс}$ = 0,4;

$Д_{зс}$ = 0,6.

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала Rзс 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 Rзс определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства (R_{cc})

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

$$R_{cc} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

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

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

Премия за риск строительства объекта (Р)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"[161]. "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"[162].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[163].

[161] 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.

[162] Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

[163] Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[164]:

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

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (Р) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:

– низкое значение — 1%;
– значение ниже среднего — 2%;
– среднее значение — 3%;
– значение выше среднего — 4%;
– высокое значение — 5%.

- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									

[164] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
10	Ошибочное определение мощности										
11	Недостатки в управлении										
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы										
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала										
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих										
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)										
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие										
17	Увеличение стоимости оборудования										
18	Невыполнение обязательств кредиторами										
19	Принудительное изменение валюты кредита										
20	Сокращение лимита валюты										
21	Приостановление (прекращение) использования кредита										
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов										
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики										
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ										
25	Изменения в системах экспортного финансирования										
26	Социально-экономическая нестабильность РФ										
27	Опасность национализации и экспроприации										
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)										
29	Сложность с репатриацией прибыли										
30	Геополитические риски										
31	Социальные риски										
32	Несовершенства законодательства										
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.										
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде										
35	Аварии										
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности										
Строительные риски категории "А"											
37	Задержки в строительстве										
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии										
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика										
Строительные риски категории "Б"											
40	Снижение качества продукции										
41	Некомпетентность менеджмента										
42	Экспортно-импортные риски										
43	Юридический форс-мажор										
44	Физический ущерб										
45	Транспортные риски										
46	Риски снабжения										
47	Несовместимость оборудования										
48	Специфические риски проекта										

№ 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
49	Обстоятельства непреодолимой силы										
Итоги:											
Количество наблюдений			ni								
Взвешенный итог			ki								
Итого:											K
Количество факторов											49
Премия за риск строительства объекта, %											**%**

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся[165]:

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

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

НИ = ДВ/СЭС × (СУ-УФИ),

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

[165] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

НИ — накопленный износ;

Ифиз. — физический износ;

Ифунк.устар. — функциональное устаревание;

Иэкон.устар. — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[166]:

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

Методы определения физического износа[167]:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

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

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

$И_{физ.}$ – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

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[168].

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[169].

[166] 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

[167] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

[168] 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)

[169] Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

Таблица 11.2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По 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 натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 11.3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят[170]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[171]:

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

[170] 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

[171] 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.

– 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[172].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[173]:

- 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[174].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[175]:

- 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[176]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;

[172] 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.

[173] 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.

[174] 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.

[175] 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.

[176] 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.

- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**[177] определения стоимости земли.

[177] "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами178. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость[179].

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[180].

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.[181]

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения[182]:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка

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

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

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

[181] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

[182] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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

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

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

– передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

– условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

– условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

– условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

– вид использования и (или) зонирование;

– местоположение объекта;

– физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

– экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

– наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

– другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[183]:

- 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[184].

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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

[184] Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[185].

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

[185] 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

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:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%}),$$

где:

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

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

$П_{\%}$ — 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:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},$$

где:

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

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

$П_{ст.}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[186].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы[187].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[188].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[189]:

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;

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

[187] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

[188] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

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

- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$С = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[190]:

- 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[191]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — ставка арендной платы за кв. м.

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

[190] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[191] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

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[192]:

- 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[193].

Операционные расходы делятся[194]:

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

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

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

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

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

[192] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

[193] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

[194] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[195]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. м. и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3 000 кв. м, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 11.4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2014	0,90%	1,00%
2015	1,20%	1,50%
2016	1,30%	2,00%
2017	1,40%	2,00%
2018	1,50%	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 25.11.2015 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

[195] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок[196]

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.

[196] 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, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
  - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости[197]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 11.5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

[197] 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[198].

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

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"[199].

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

[198] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[199] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Таблица 11.6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

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

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[200].

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[201] 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);

[200] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[201] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV\ (Зс) = PV\ (Зс) \times Кув,$$

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 таблице.

Расходы на управление объектом

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

Услуги управляющей компании включают в себя:

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

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[202], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

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

Таблица 11.7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

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

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

$$К = (ДВД-ОР)/Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

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

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

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

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

$$К = On + Of$$

Определение ставки дохода

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

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

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

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем

больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.

– низкое значение — до 2%;
– значение ниже среднего — до 4%;
– среднее значение — до 6%;
– значение выше среднего — до 8%;
– высокое значение — свыше 8%.

- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.8. 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									

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	k/10										
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 11.9. Шкала премий за инветиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (Of), а следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[203]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

[203] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяееся путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F=\frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$\mathbf{С} = \frac{\mathbf{ЧОД}}{\mathbf{К}},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[204]:

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

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

[204] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов[205].

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[206].

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[207].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации[208].

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 в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

[205] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

[206] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

[207] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

[208] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

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[209]:

- 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:

5. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
6. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
7. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
8. соответствие типу объекта и характеру его использования;
9. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;

[209] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

10. способность учитывать действительные намерения покупателя;
11. способность учитывать конъюнктуру рынка;
12. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
13. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

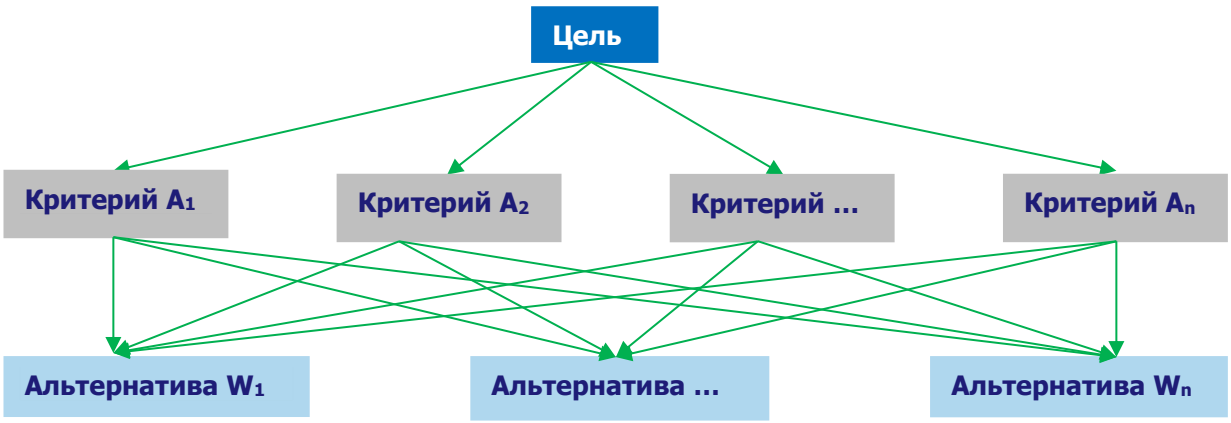
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: http://www.appraiser.ru

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = Ь, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/Ь.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 11.10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2		Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт. 1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт. 2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

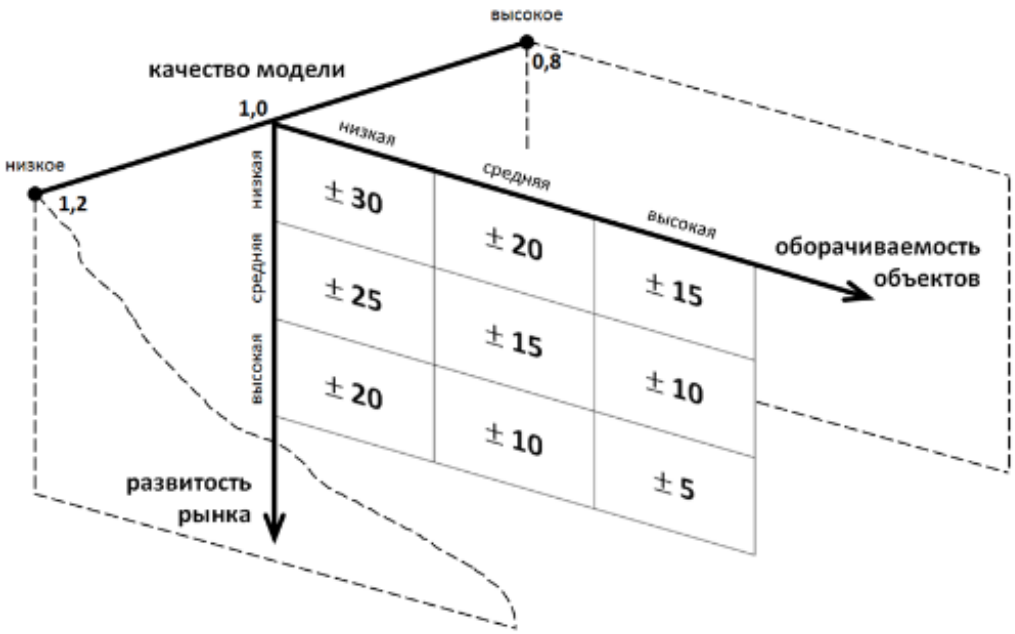
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"210 и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[211]



Источник: http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

[210] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[211] 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 11.11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d $_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Таблица 11.12. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

d$_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

d $_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{min\ (max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{min\ (max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1"

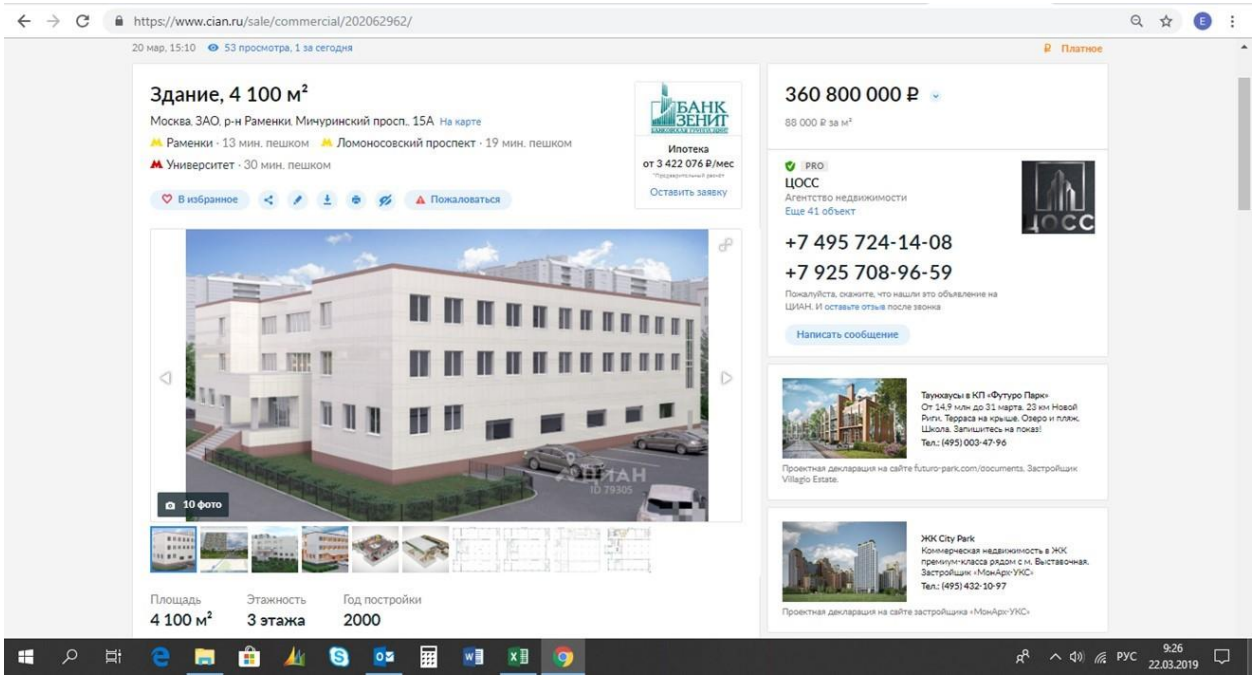
Исполнитель:

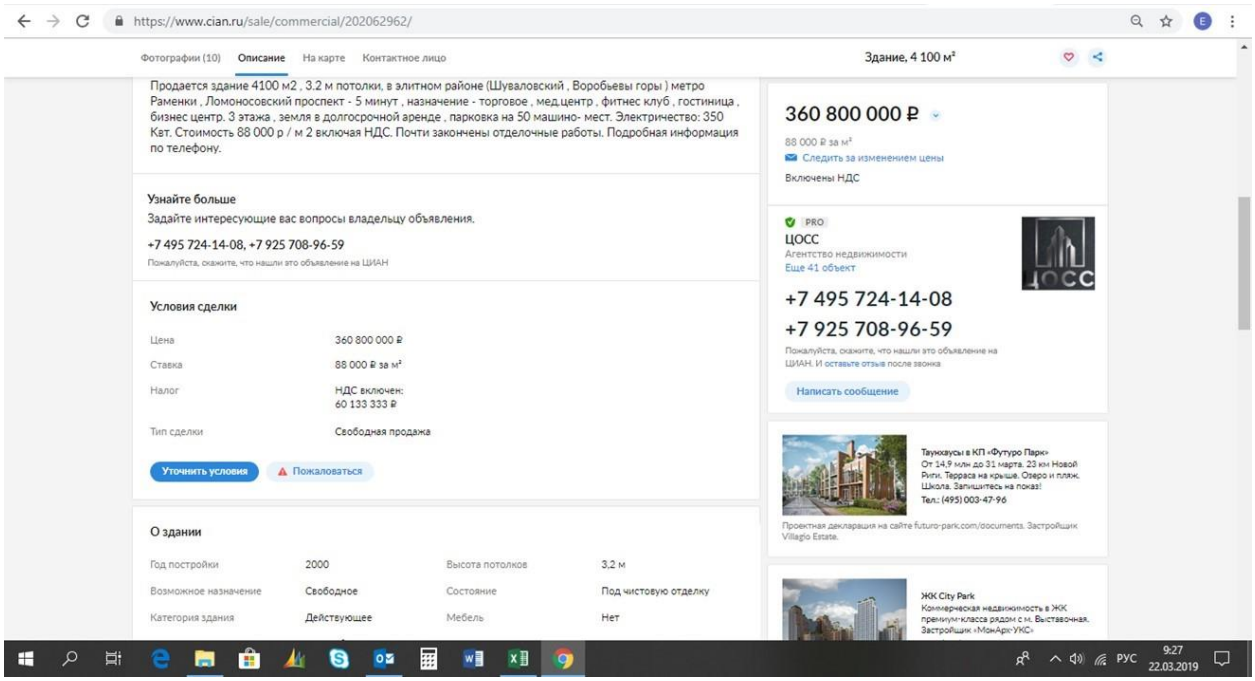
АО "НЭО Центр"

Аналоги, используемые для определения справедливой стоимости нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

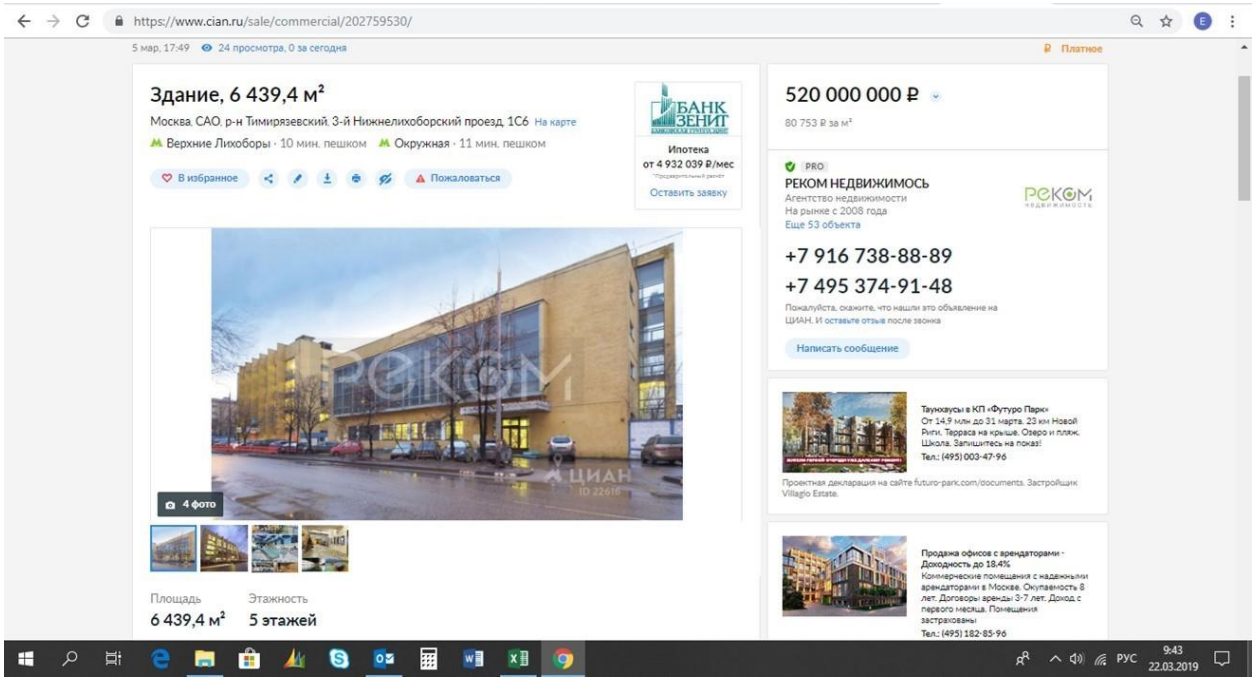
https://www.cian.ru/sale/commercial/202062962/

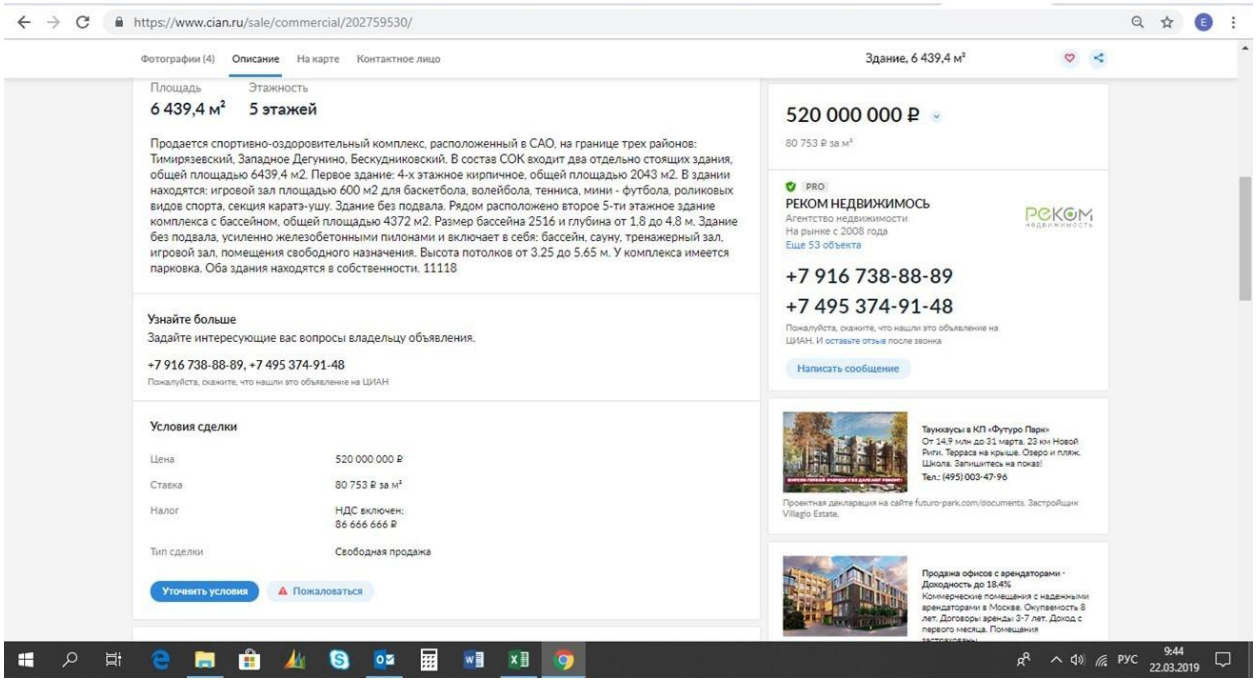




Аналог 2

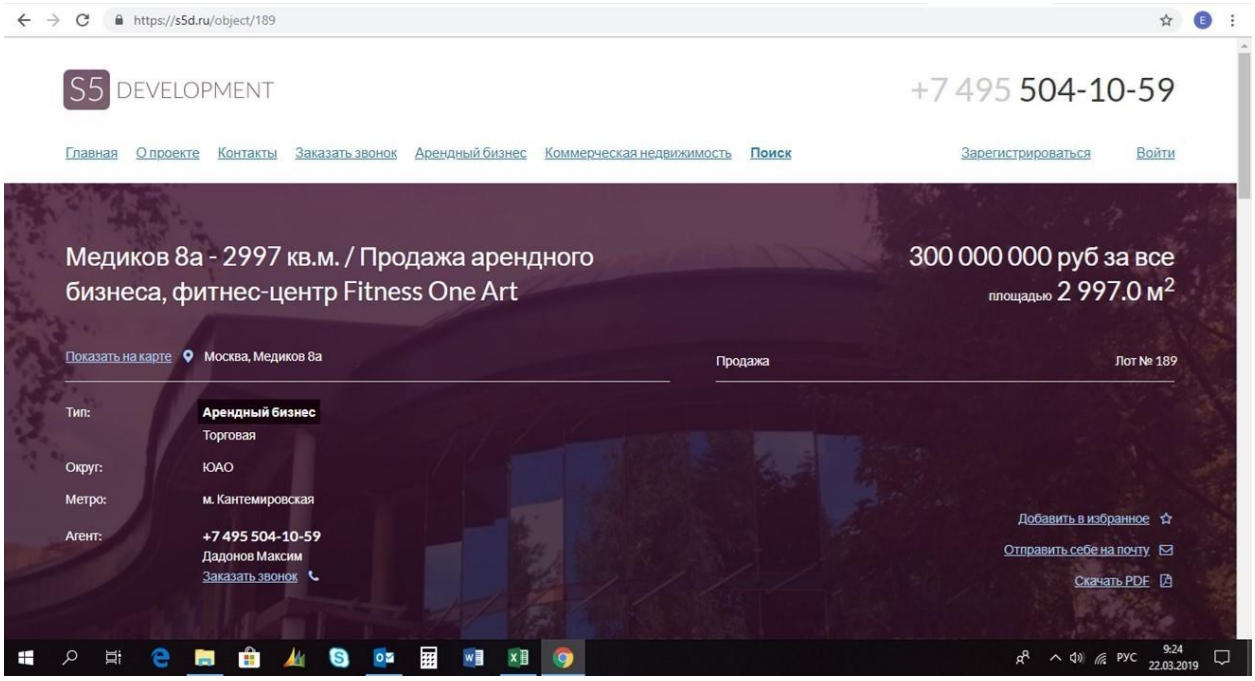
https://www.cian.ru/sale/commercial/202759530/

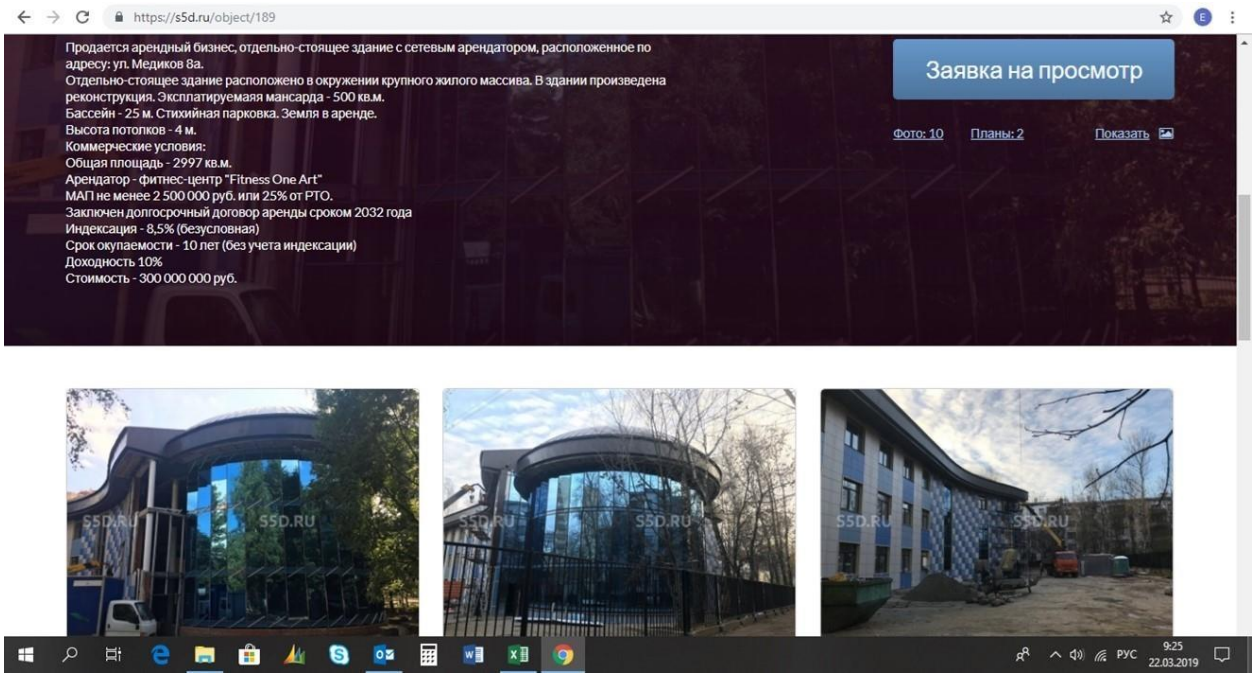




Аналог 3

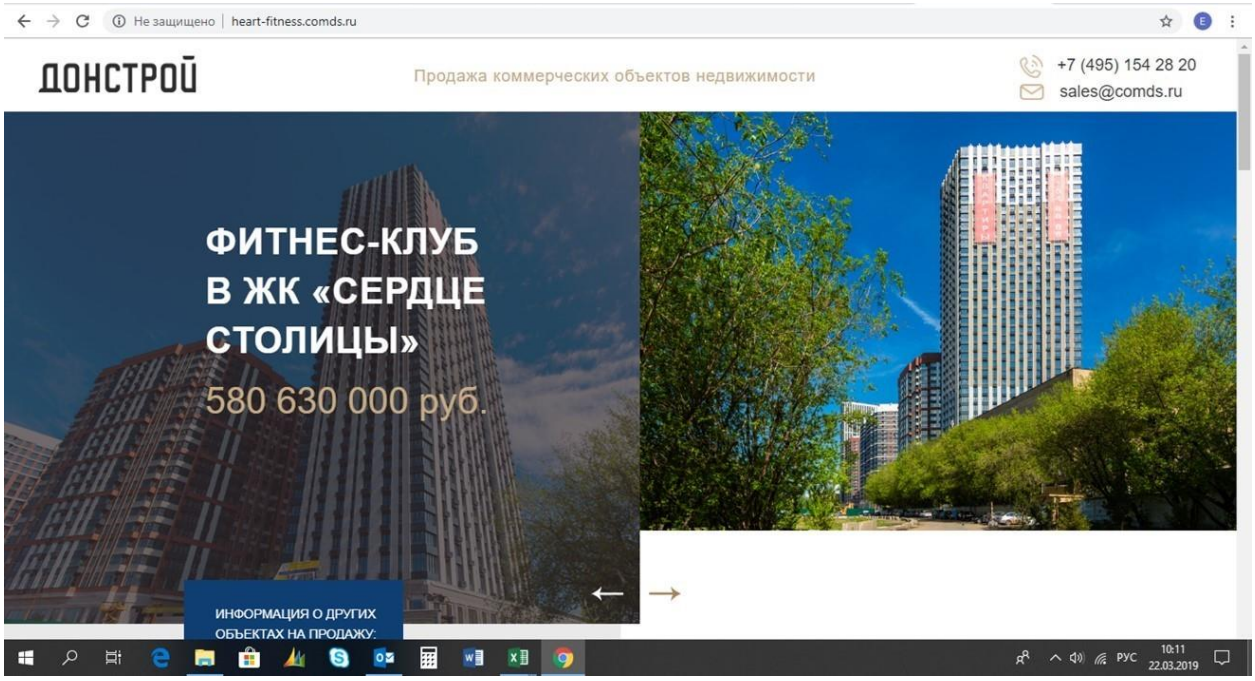
https://s5d.ru/object/189

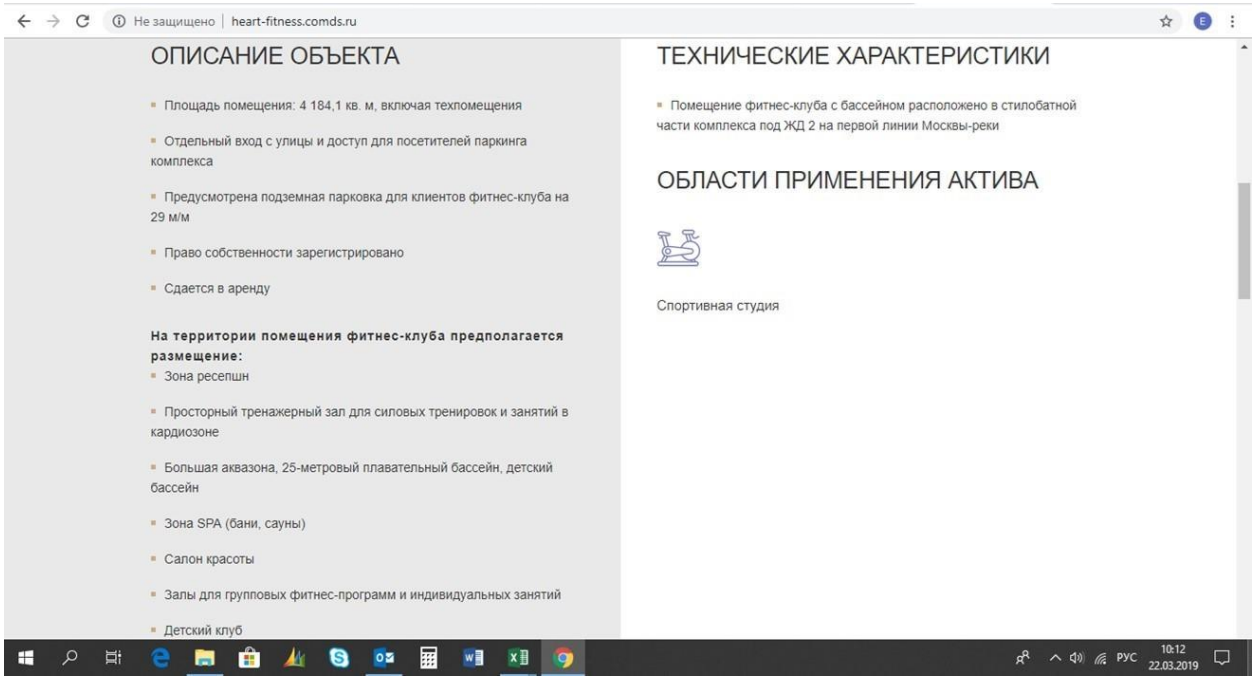




Аналог 4

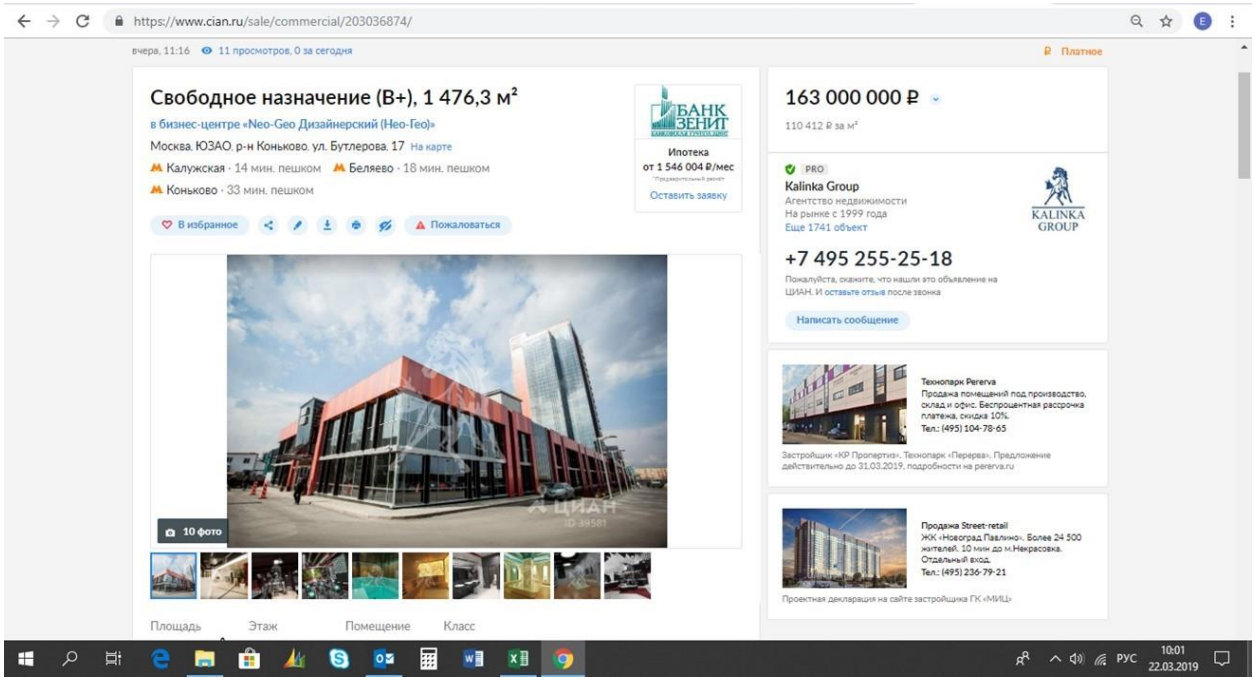
http://heart-fitness.comds.ru

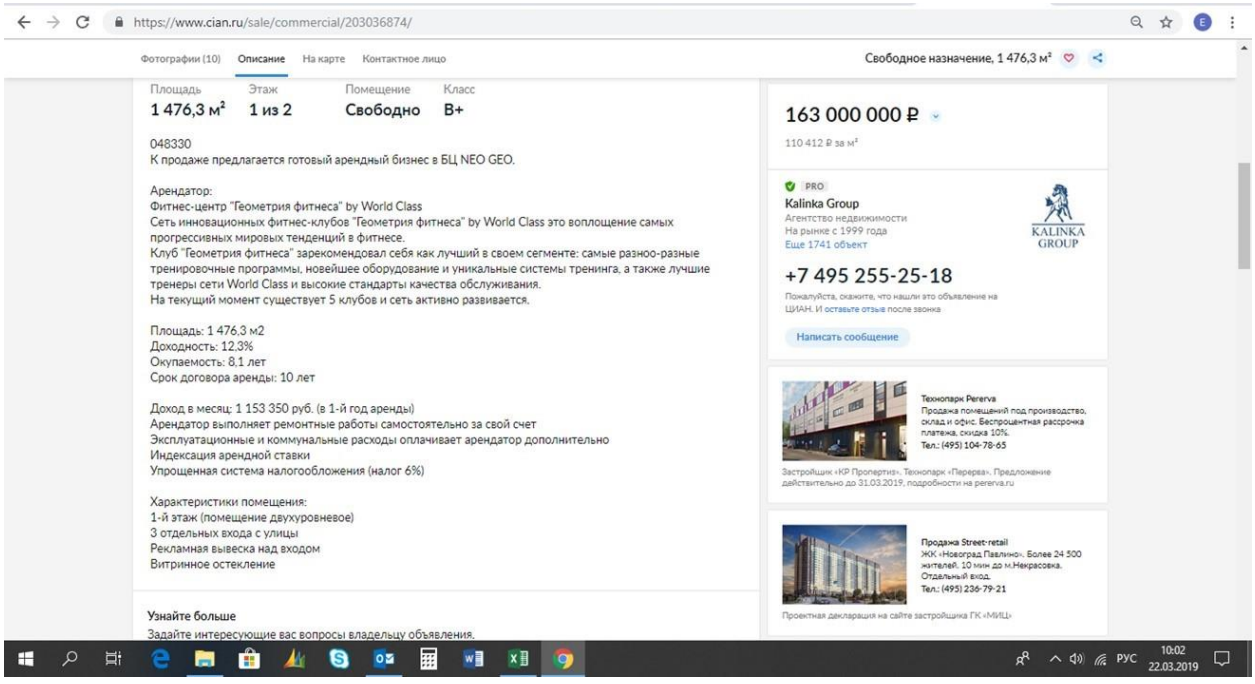




Аналог 5

https://www.cian.ru/sale/commercial/203036874/





ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

NEO ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«15» 09 2018 г.

В соответствии с Заданием на оценку №1 к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0475/18 от 11 июля 2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" и АО "НЭО Центр"

Мы, Кристина С.Н. представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Инженер по эксплуатации
(должность)

Емельев И.Б.
(фамилия, инициалы)

произвели осмотр следующего недвижимого имущества:

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745;
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746;
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747;
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748;
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749;
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750;

+7 (495) 739-59-77 | info@neoconsult.ru
125047, Россия, Москва, Новинский бульвар, 31 | www.neoconsult.ru

NEO ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751.

Стороны:

Представитель на объекте _____ / _____

Представитель АО "НЭО Центр" _____ / Хрестина Е.А.

Отчет №XXXX/г. от Место для ввода даты.
для ОАО «Компания»

Приложение 1.

Текущее использование:

Состояние зданий/помещений:
Отличное

Окружающая застройка:
жилой сектор, парковка, магазин

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): Виктория

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): —

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	гор. ??
Газоснабжение	—
Водоснабжение	гор.
Канализация	гор.
Лифт	нет
Кондиционирование	да.
Вентиляция	да
Система оповещения в случае пожара	да. +
Система контроля доступа	

Внешнее благоустройство: хорошее.

Наличие парковки (организованная/стихийная): не дальнее прямо перед охраняемым входом

Дополнительные примечания:

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фотография 1. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 2. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



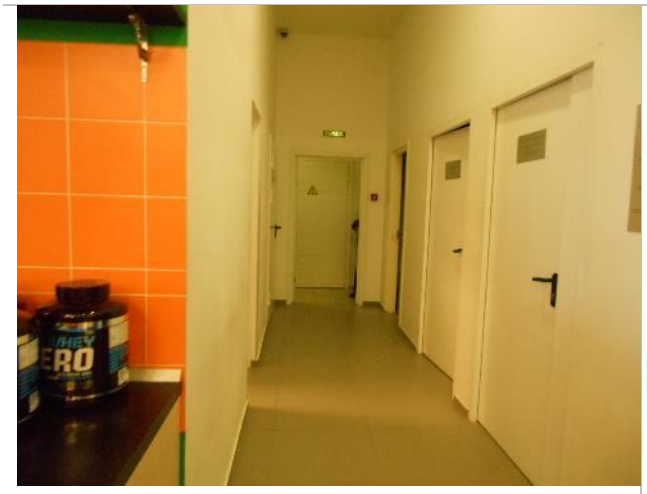
Фотография 4. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 5. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



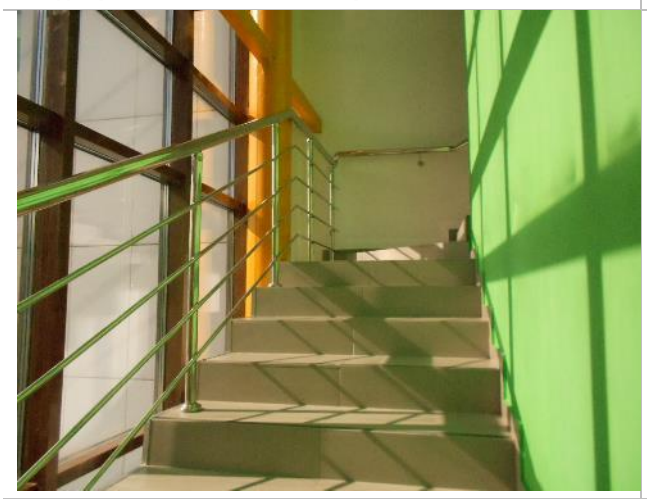
Фотография 6. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 7. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 8. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 9. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 10. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 11. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



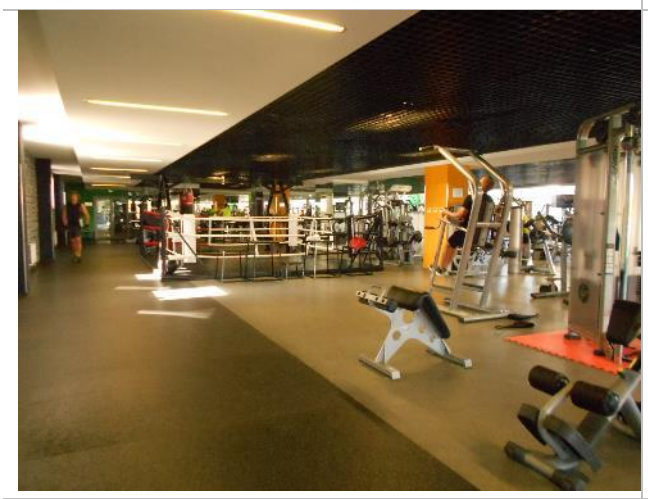
Фотография 12. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 13. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 14. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 15. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 16. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 17. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 18. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 19. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 20. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 21. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 22. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 23. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 24. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 25. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 26. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 27. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



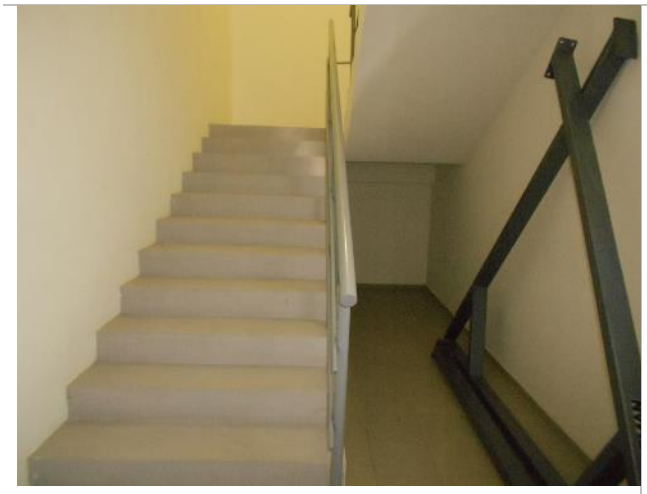
Фотография 28. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 29. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 30. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 31. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 32. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 33. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 34. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 35. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 36. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



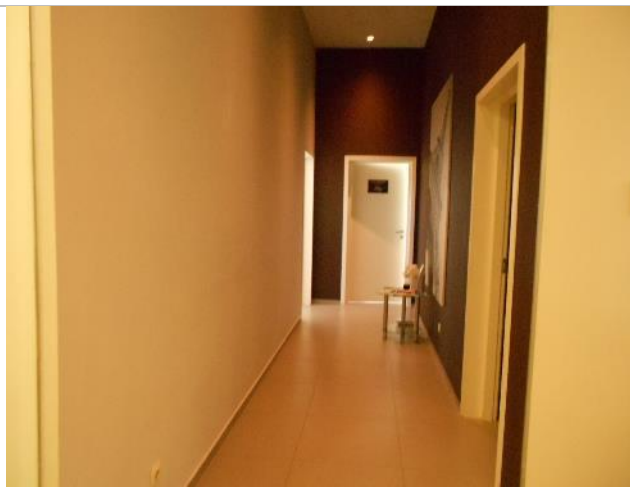
Фотография 37. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 38. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



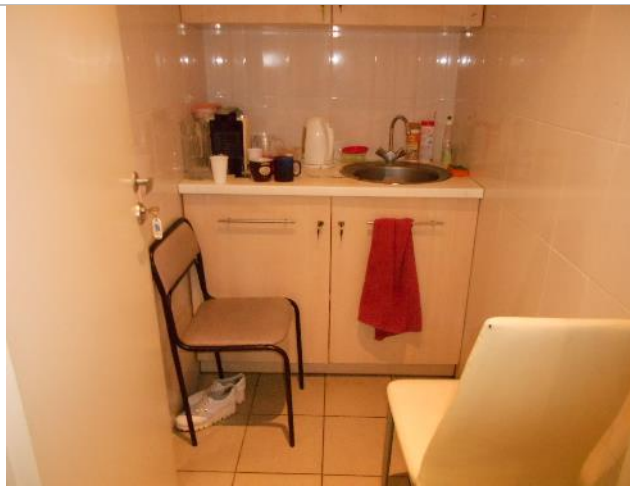
Фотография 39. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 40. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 41. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 42. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



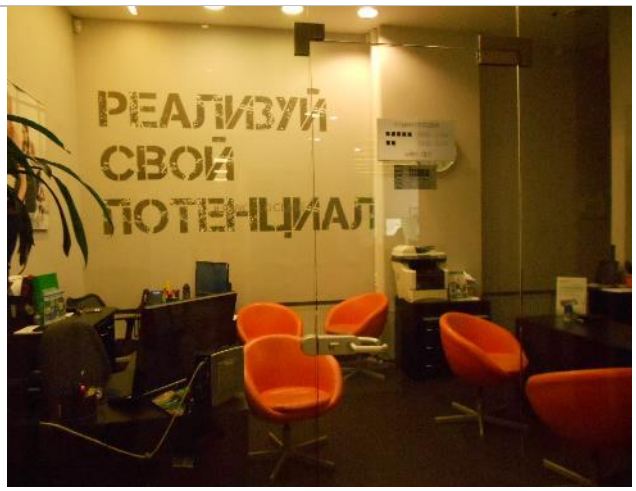
Фотография 43. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 44. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 45. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



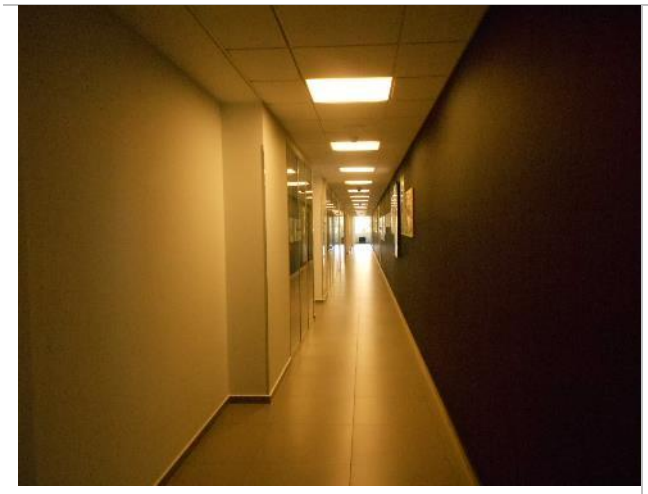
Фотография 46. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 47. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 48. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 49. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 50. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 51. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 52. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 53. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 54. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 55. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 56. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 57. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 58. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 59. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 60. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 61. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 62. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 63. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 64. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 65. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 66. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 67. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 68. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 69. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 70. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 71. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



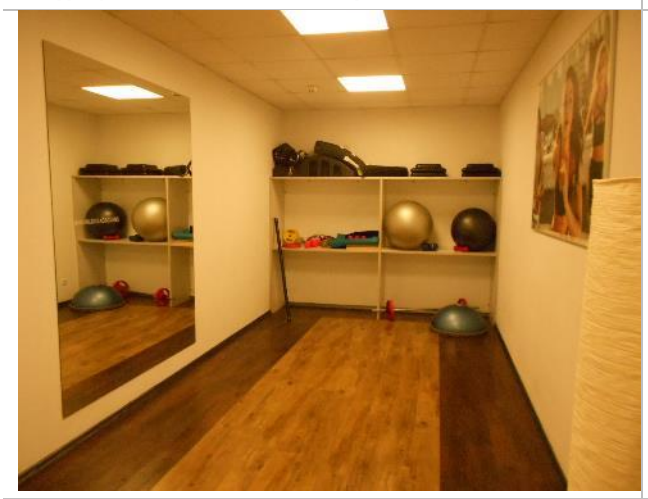
Фотография 72. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 73. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 74. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 75. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 76. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 77. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 78. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 79. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 80. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 81. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 82. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 83. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 84. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 85. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



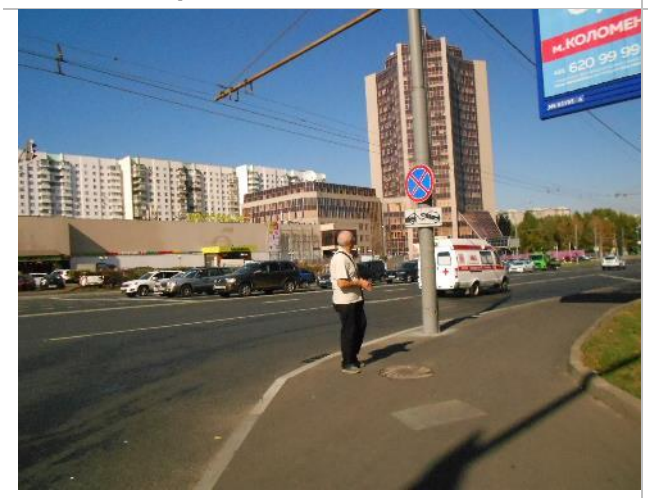
Фотография 86. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



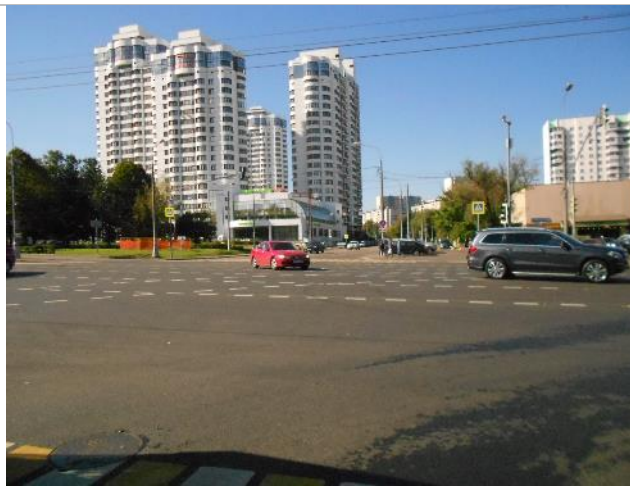
Фотография 87. Вид окружающей застройки подъездных путей к зданию



Фотография 88. Вид окружающей застройки подъездных путей к зданию



Фотография 89. Вид окружающей застройки подъездных путей к зданию



Фотография 90. Вид окружающей застройки подъездных путей к зданию



Фотография 91. Вид фасада здания, в котором расположены оцениваемые помещения



Фотография 92. Вид фасада здания, в котором расположены оцениваемые помещения



Фотография 93. Вид фасада здания, в котором расположены оцениваемые помещения



Фотография 94. Вид фасада здания, в котором расположены оцениваемые помещения



Фотография 95. Вид паркинга возле здания



Фотография 96. Вид въезда на паркинг



Фотография 97. Вид паркинга возле здания



Фотография 98. Вид фасадного входа в здание



Фотография 99. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 100. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 101. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 102. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 103. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 104. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 105. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 106. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 107. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 108. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 109. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 110. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 111. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 112. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 113. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 114. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 115. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 116. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 117. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 118. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 119. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 120. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 121. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 122. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 123. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 124. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 125. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 126. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 127. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 128. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 129. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 130. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 131. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 132. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 133. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 134. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 135. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 136. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 137. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 138. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 139. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 140. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 141. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 142. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



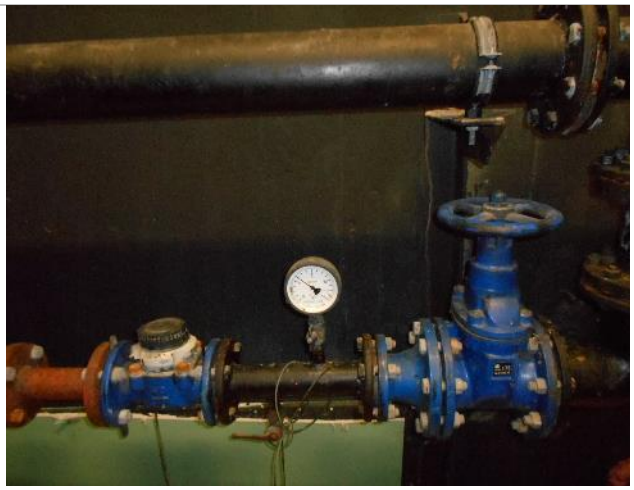
Фотография 143. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 144. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 145. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 146. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 147. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



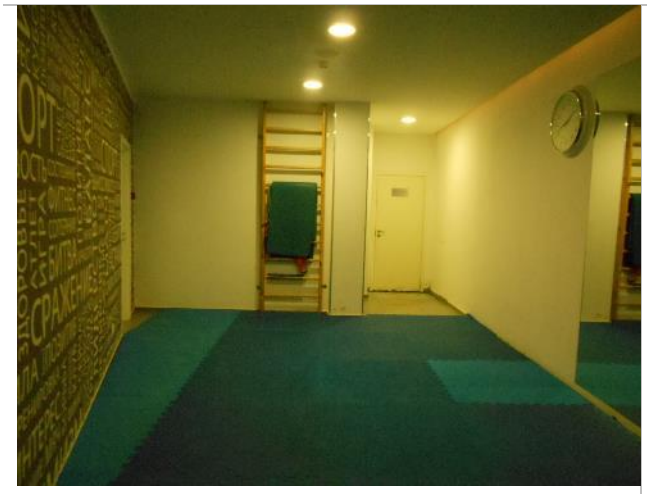
Фотография 148. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 149. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 150. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 151. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 152. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 153. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 154. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 155. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 156. Внутреннее состояние цокольных помещений, входящих в состав объекта оценки