

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0475/18/2-2 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 2 399,11 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ЖИТНАЯ, Д. 14, СТР. 2, 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 3
1.1. Основные факты и выводы 3
1.2. Задание на оценку 3
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 5
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 7
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 9
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
3.1. Местоположение объекта оценки 14
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 18
3.3. Классификация недвижимого имущества 26
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 29
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 II квартала 2018 г. 34
5.3. Анализ рынка фитнес услуг г. Москвы по итогам I полугодия 2018 г. 37
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48
6.1. Основные положения и терминология 48
6.2. Классификация основных средств 51
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 53
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 53
6.5. Этапы проведения оценки 56
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 64
7.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода 64
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 82
8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода 82
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 82
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 88
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 88
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 89
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 92
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 93
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 1 885,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:010002003:3743. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 124398 от 26.03.2014 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 9 053/10 000, общая площадь 367,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:01:0002003:3744. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 128953 от 15.08.2014 г. 3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 60/100, общая площадь 301,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:01:0002003:3745. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №802834 от 21.08.2014 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-0477/18/2-2
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки[1]	216 796 099 (Двести шестнадцать миллионов семьсот девяносто шесть тысяч девяносто девять) руб. 43 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%)	232 776 000 (Двести тридцать два миллиона семьсот семьдесят шесть тысяч) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%)	245 819 000 (Двести сорок пять миллионов восемьсот девятнадцать тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%)[2]	**239 298 000 (Двести тридцать девять миллионов двести девяносто восемь 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 1 885,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:010002003:3743. Свидетельство о

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

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

	государственной регистрации права 77-АР № 124398 от 26.03.2014 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 9 053/10 000, общая площадь 367,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:01:0002003:3744. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 128953 от 15.08.2014 г. 3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 60/100, общая площадь 301,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:01:0002003:3745. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №802834 от 21.08.2014 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
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: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя	Страховой полис ОАО "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 Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №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	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)

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

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

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**

[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 с учетом доли в праве, кв. м	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС
1	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743	1 885,60	188 478 000
2	Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100	180,90	18 548 000
3	Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комнаты 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9 053/10 000	332,61	32 272 000
ИТОГО		**2 399,11**	**239 298 000**

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 27.03.2018 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. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. По состоянию на дату оценки на оцениваемое помещение с кадастровым номером 77:01:0002003:3743 заключен договор аренды; реестр арендаторов с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной ставки приведен в таблице ниже (Таблица 3.8). 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. По состоянию на дату проведения оценки на земельном участке (кадастровый номер 77:01:02003:57) общей площадью 1 700,0 кв. м расположено здание, часть помещений которого не входят в состав объекта оценки. При расчете справедливой стоимости принималась площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения, равная 732,72 кв. м[5].
15. По состоянию на дату оценки договор аренды земельного участка Заказчиком не предоставлен. Данные о правообладателе на земельный участок отсутствуют.
16. Справедливая стоимость оцениваемых помещений определялась с учетом стоимости права аренды земельного участка, относящегося к ним.
17. 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 рыночную стоимость объекта оценки.
18. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

[5] Расчет площади земельного участка, приходящегося на объект оценки, приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.3).

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 1 885,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:010002003:3743. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 124398 от 26.03.2014 г.;
- помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 9 053/10 000, общая площадь 367,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:01:0002003:3744. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 128953 от 15.08.2014 г.;
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 60/100, общая площадь 301,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:01:0002003:3745. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №802834 от 21.08.2014 г.

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях

№ п/п	Объекты оценки	Местоположение	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость с учетом доли в праве, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость с учетом доли в праве, руб.	Состав передаваемых прав	Ограничения/ обременения прав	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м
1	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №124398 от 26.03.2014 г. Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2590 от 03.11.2017 г.	77:01:0002003:3743	162 145 911,81	178 123 491,64	Общая долевая собственность	№ 77-77-11/003/2014-534 от 21.03.2014 (Доверительное управление) № 77-77-11/002/2014-661 от 06.03.2014 (Аренда)	1 885,60	1 885,60
2	Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №802834 от 21.08.2014 г. Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2578 от 03.11.2017 г.	77:01:0002003:3745	15 555 894,91	10 246 629,71	Общая долевая собственность	№ 77-77-11/009/2014-876 от 14.08.2014 (Доверительное управление)	301,50	180,90
3	Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комнаты 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9 053/10 000	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №128953 от 15.08.2014 г. Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2635 от 03.11.2017 г.	77:01:0002003:3744	28 601 453,63	28 425 978,09	Общая долевая собственность	№ 77-77-11/009/2014-562 от 05.08.2014 (Доверительное управление)	367,40	332,61
Итого					**206 303 260,35**	**216 796 099,43**			**2 554,50**	**2 399,11**

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, ул. Житная, вл. 14, стр. 2
Площадь земельного участка, кв. м	1 700,00
Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения, кв. м	732,72
Общее описание объекта	Земельный участок близкой к прямоугольной формы, предназначенный для эксплуатации части здания под спортивно-оздоровительный комплекс
Правообладатель объекта недвижимости	Отсутствуют[6]
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоустанавливающий документ	Отсутствует[7]
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для реконструкции с надстройкой мансардного этажа и последующей эксплуатации части здания под спортивно-оздоровительный комплекс
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый номер земельного участка	77:01:02003:57
Кадастровая стоимость, руб.	82 821 807
Кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, руб.	35 697 315
Кадастровая стоимость, руб./сот	4 871 871
Величина арендной платы/земельного налога за пользование земельным участком, приходящимся на оцениваемые помещения, руб./год	535 460
Наличие объектов капитального строительства	Нежилое здание

Источник: данные правоудостоверяющих документов

Оцениваемые помещения расположены в здании, которое расположено на участке общей площадью 1 700,0 кв. м (кадастровый номер 77:01:02003:57). Общая площадь здания составляет 5 566,20 кв. м. Распределение площади земельного участка (кадастровый номер 77:01:02003:57) между помещениями, производилось пропорционально общей площади здания и площади оцениваемых помещений. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 3.3. Определение площади земельного участка, относящегося к оцениваемым помещениям

Наименование	Площадь, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м
Нежилое здание	5 566,20	1 700,0
Оцениваемые помещения	**2 399,11**	**732,72 (=2 399,11/5 566,2 * 1 700,0)**

Источник: данные Заказчика, расчет АО "НЭО Центр"

[6] См. п. 15 Раздела 2

[7] См. п. 15 Раздела 2

3.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Якиманка Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2.

Краткая характеристика Центрального административного округа[8]

Центральный административный округ является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население — около 760 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка.

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

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

Экологическая ситуация в округе неблагоприятная, а в отдельных районах крайне неблагоприятная (южный участок Садового кольца, просп. Мира, Тверская ул., Охотный ряд).

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

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

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

Краткая характеристика района Якиманка[9]

Район Якиманка входит в состав 10 районов Центрального административного округа г. Москвы. Район занимает территорию в 480 га и насчитывает 76 улиц и 2 станции метро ("Октябрьская" и

[8] URL: https://ru.wikipedia.org/; http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html; http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug.html; http://cao.mos.ru/about/history/

[9] URL: http://mosopen.ru/region/tverskoj; https://ru.wikipedia.org/; http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html; http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug.html; http://cao.mos.ru/about/history/

"Полянка"). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 23 тыс. чел. Плотность населения составляет 4 791 чел. на кв. км. Управление районом осуществляют управа района Якиманка и прочие районные органы власти.

Район Якиманка, получивший свое название от одноименной улицы, является одним из старейших районов Москвы. Здесь присутствует хорошо развитая инфраструктура, низкая плотность населения, отсутствие объектов массового назначения, единая социальная среда и хорошая транспортная доступность. Все эти факторы определяют весьма высокий рейтинг района.

Архитектурный облик Якиманки разнороден. В пределах Садового кольца сохранилась планировочная структура исторического градостроения, а также имеется большое количество дореволюционных зданий. За Садовым кольцом преобладают кирпичные дома 1925–1978 гг. постройки. Довольно много панельных и кирпичных построек появилось после 80-х годов прошлого столетия.

Транспортная система в районе Якиманка представлена станциями метрополитена, маршрутами наземного городского транспорта.

На территории района располагаются городская поликлиника №68, Первая Градская больница им. Н. И. Пирогова.

Также для жителей района работают лицеи №1546, 1548, средние общеобразовательные школы №1262, 19, 1974, центр образования №1496.

На территории этого столичного района располагаются такие значимые достопримечательности, как государственная Третьяковская галерея, музей Тропинина, церковь Иоанна Воина, Театр эстрады, дом Игумнова.

Местоположение района Якиманка на карте г. Москвы представлено на рисунке ниже.

Рисунок 3.1. Карта района Якиманка



Источник: https://maps.yandex.ru/

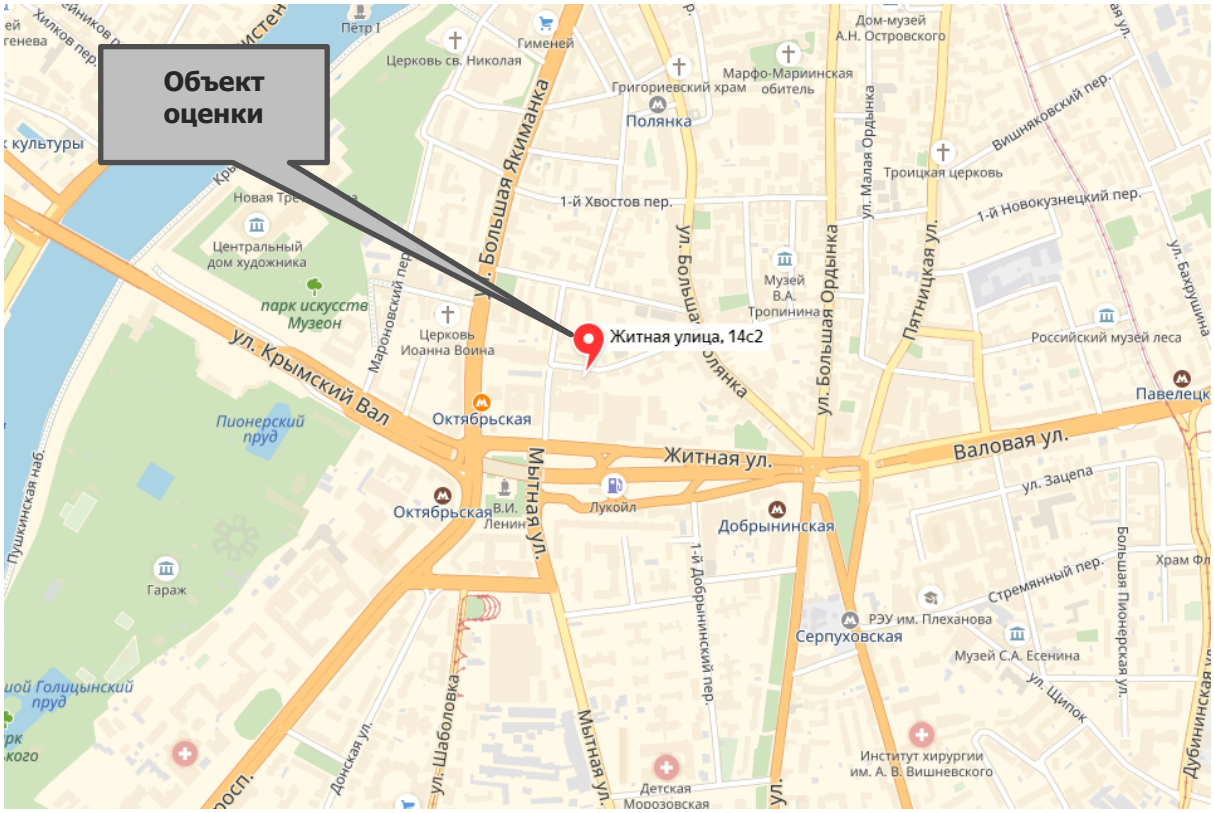
Характеристики местоположения объекта приведены в таблице ниже (Таблица 3.4). Местоположение объектов оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.2-Рисунок 3.3).

Таблица 3.4. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2
	ЦАО, р-н Якиманка
	м. "Октябрьская"
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 многоугольная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: поблизости расположена 1 станция метрополитена: Октябрьская". Основными транспортными магистралями являются улицы: Житная, Большая Полянка
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, 3 общеобразовательных школ, 2 лицея, 2 медицинских учреждений
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 стихийная наземная автомобильная парковка

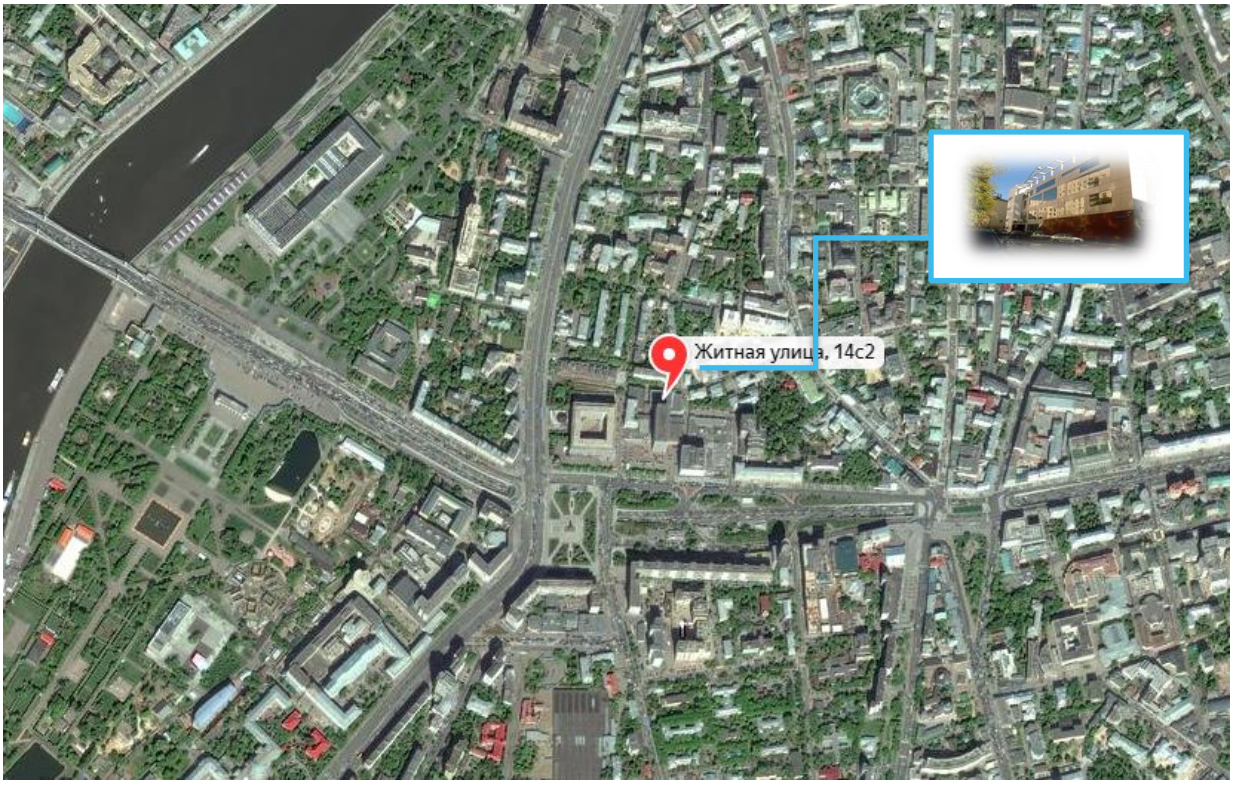
Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

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 Центральном административном округе г. Москвы, в районе Якиманка. Оцениваемые объекты расположены на 1 линии домов внутри квартала по ул. Житная, с которой осуществляется подъезд. Местоположение объекта оценки характеризуется низким 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:

- копию свидетельства о государственной регистрации права 77-АР №124398 от 26.03.2014 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права 77-АР №802834 от 21.08.2014 г.;
- копию свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №128953 от 15.08.2014 г.;
- копию выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2590 от 03.11.2017 г.;
- копию выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2635 от 03.11.2017 г.;
- копию выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2578 от 03.11.2017 г.;
- копию экспликации и поэтажных планов;
- копию выписки из технического паспорта на здание от 28.06.2007 г.;
- копию справки о балансовой стоимости имущества;
- копию договора аренды помещений здания от 17.02.2014 г. и копии дополнительных соглашений № 1 от 17.02.2014 г., № 2 от 14.12.2018 г. к нему;
- информацию консультативного характера.

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

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

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемые помещения 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 оценки договор аренды земельного участка Заказчиком не предоставлен. Данные о правообладателе на земельный участок отсутствуют.

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

Таблица 3.5. 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"

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 оцениваемого помещения с кадастровым номером: 77:01:0002003:3743 существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки данное помещение объекта оценки сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. Определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия долгосрочного договора аренды.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой помещения фитнес-центра, расположенные в подвале, на 1-3 этажах нежилого здания. Объект оценки занимает около 50% площади нежилого здания. Здание введено в эксплуатацию в 1988 г. В помещениях выполнен стандартный ремонт. Внешний вид здания, в котором расположены оцениваемые помещения, и состояние отделки помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.6). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых объектов и здания, в котором они расположены, приведены в таблице ниже (Таблица 3.7).

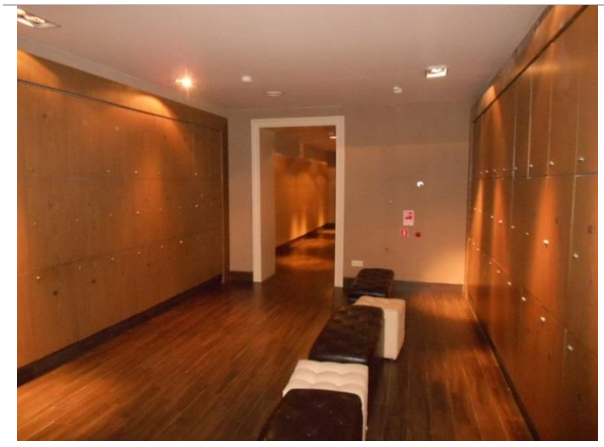
Таблица 3.6. Состояние оцениваемых помещений



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

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.7. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание
Текущее использование здания	Нежилое здание
Год постройки	1988
Срок полезной службы, лет	85[10]
Год проведения капитального ремонта	н/д
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	5 566,2
Площадь застройки здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	1 742,0
Этажность	3 этажа, подвал, антресоль, надстройка
Наличие витринного остекления	Присутствует
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Отсутствует
Общая характеристика оцениваемых помещений	
Площадь с учетом доли в праве собственности, кв. м	2 399,11
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	350,31
Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв. м	906,23
Площадь помещений, расположенных на 2 этаже, кв. м	1 118,48
Площадь помещений, расположенных на 3 этаже и выше, кв. м	24,08
Конструктивные характеристики здания	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные

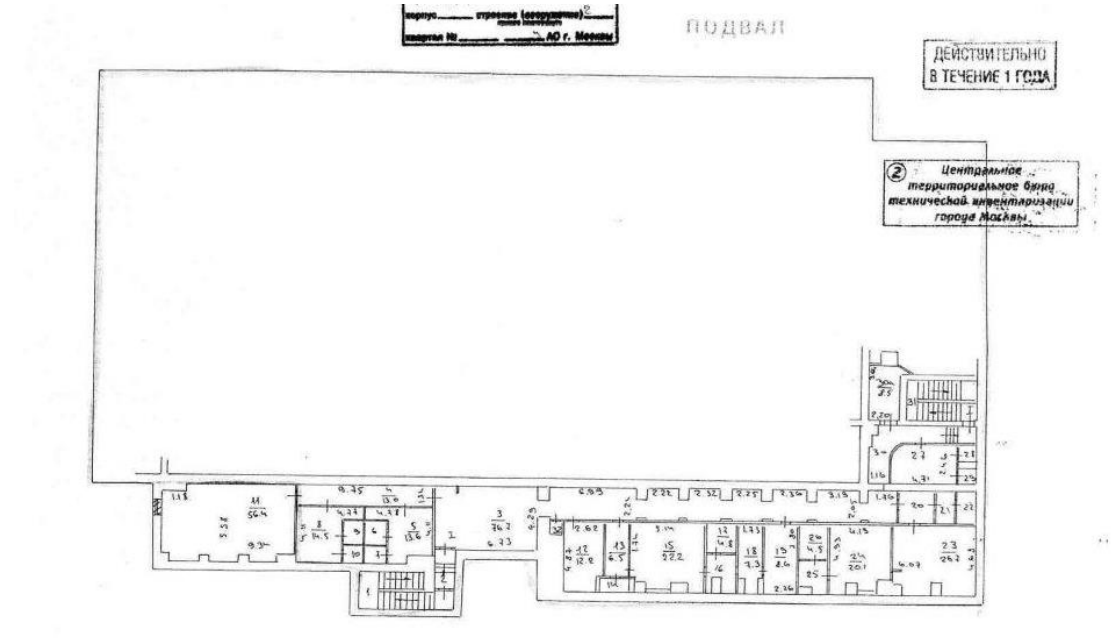
[10] Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США), экспертное мнение АО "НЭО Центр". Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Наименование	Характеристика
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)[11]
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Стихийная 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 рисунках ниже (Рисунок 3.4-Рисунок 3.9).

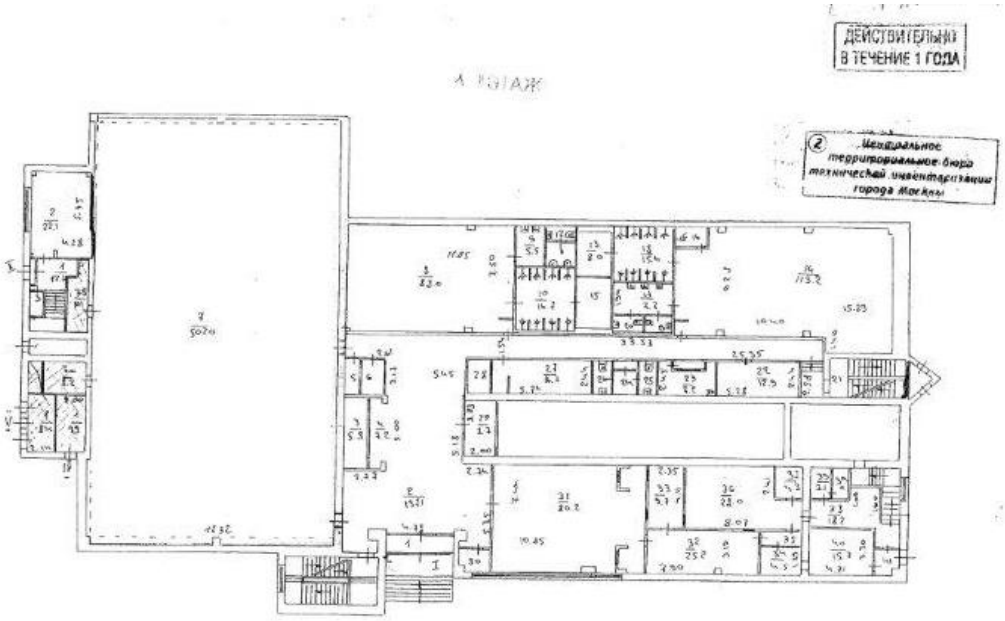
Рисунок 3.4. План подвала



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

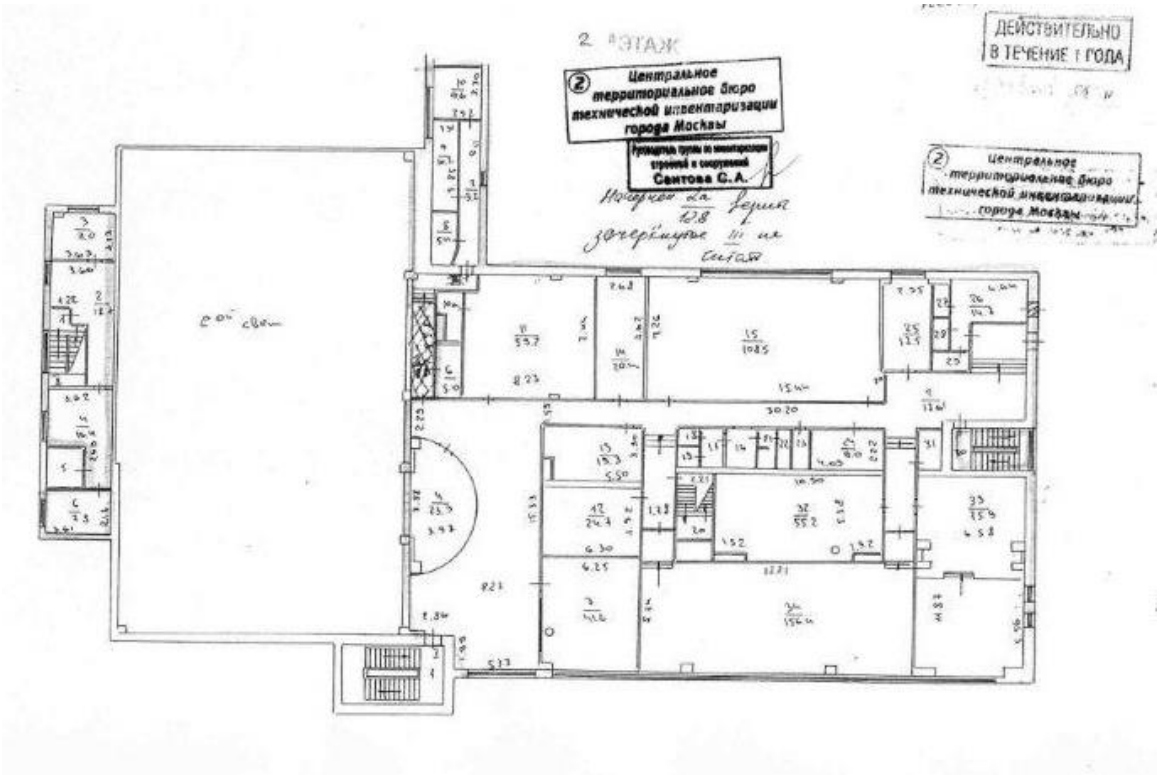
[11] Согласно произведенному осмотру, анализу объекта оценки и информации Заказчика.

Рисунок 3.5. План 1 этажа



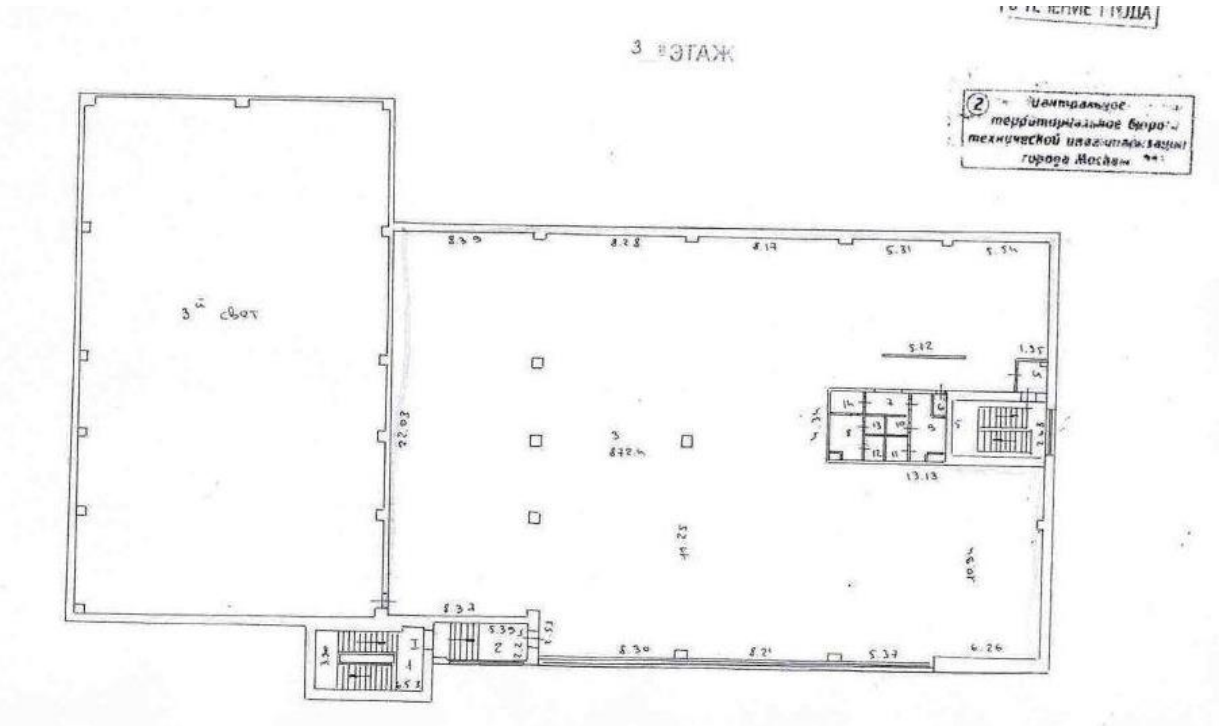
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.6. План 2 этажа



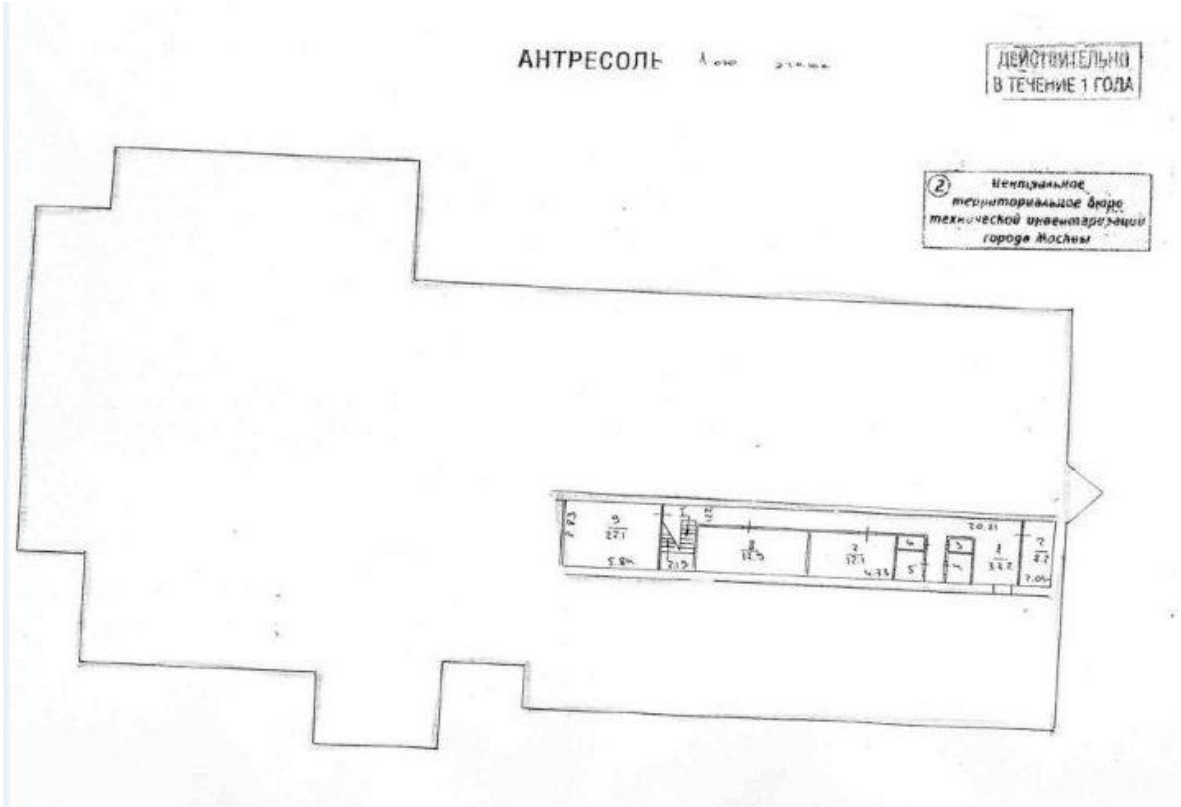
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.7. План 3 этажа



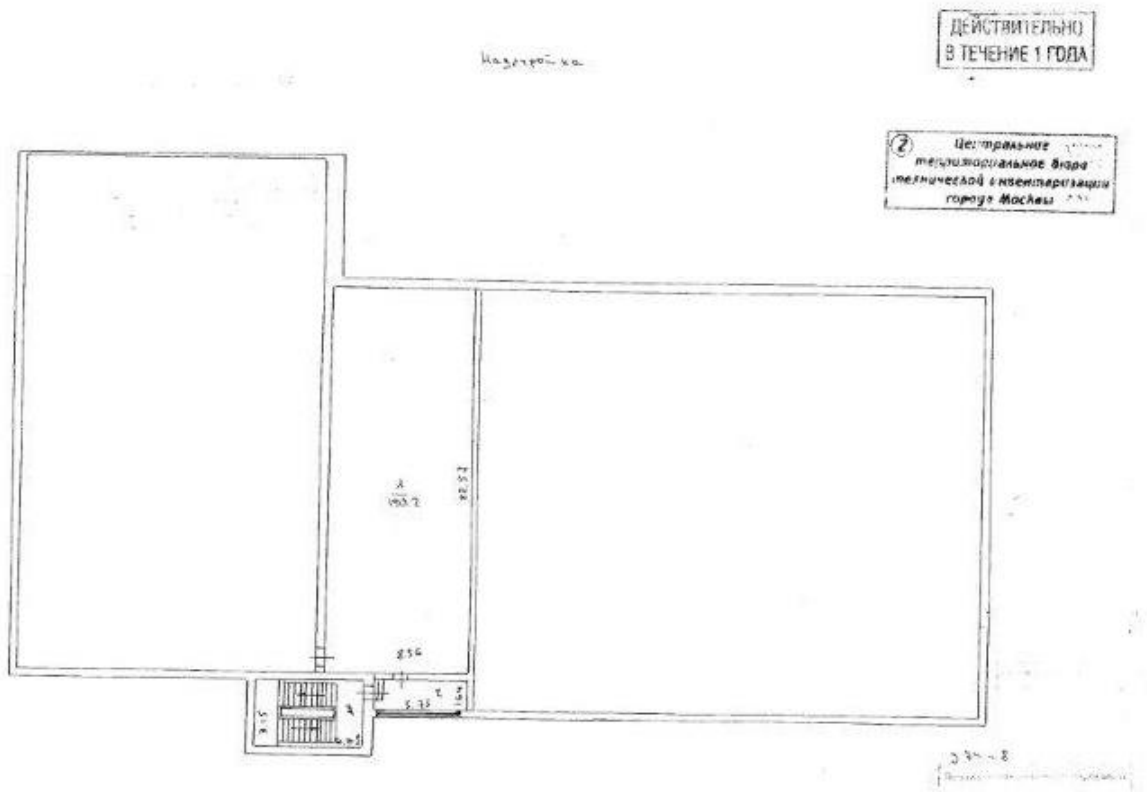
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.8. План антресоли



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.9. План надстройки



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 объекта оценки составляет 1 885,60 кв. м. По состоянию на дату оценки все арендопригодные помещения сданы в аренду по долгосрочному договору. Реестр арендаторов со ставкой аренды приведен в таблице ниже.

Таблица 3.8. Реестр арендаторов оцениваемых помещений (руб. без НДС)

Арендатор	№ Договора	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Ставка аренды по договору, за кв. м в мес.	Ставка аренды по договору, за кв. м в год	Арендный поток, руб./год
ООО "Спорт Форум"	Договор аренды недвижимого имущества от 17.02.2014 г. Дополнительное соглашение № 1 от 17.02.2014 г. Дополнительное соглашение № 2 от 14.12.2018 г.	1 885,60	17.02.2014	31.12.2023	1 406,56[12]	16 878,67	31 826 415

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[13] 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.

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.

[12] 1 406,56=(1 396,27*5/31+1 396,27*9+1 439,75*26/31+1 439,75*2)/12

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

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:

$$ОСПИ = (HMS - X_В) \times V_{MS} + (Н_{окос} - X_В) \times V_{окос} + (Н_{ЕНАО} - X_В) \times V_{ЕНАО} + ОСПИ_Э \times V_Э,$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$X_В$ — 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 ниже.

Таблица 3.9. Определение срока полезной службы оцениваемого помещения

Парметр	Хаарктеристика
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2
Площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	5 566,2
Год постройки/реконструкции	1988
Хронологический возраст	31
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	29
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"	69
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"	52
Срок полезного использования, определенный экспертно, лет	95
Оставшийся срок полезного использования, определенный экспертно, лет	64

Парметр	Хаарктеристика
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	85
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	54

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, в котором расположены 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 рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 3.10. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	14.09.2018 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[14] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[15] 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[16], средний срок экспозиции торговых зданий, составляет порядка 3–8 мес.

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

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

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.

[16] 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:

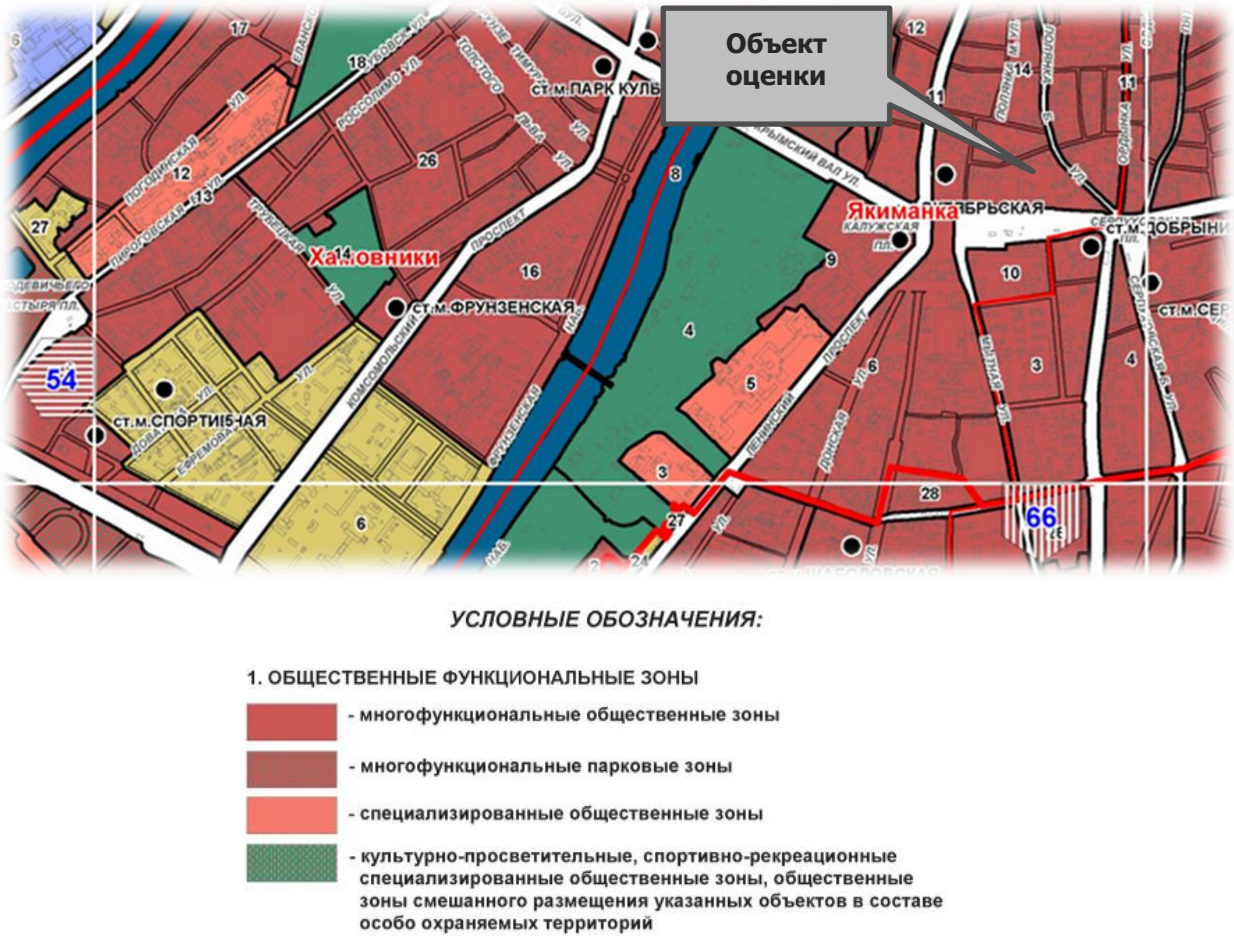
- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 21.07.2014);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 21.07.2014).

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 центральной части города, в общественно-деловом районе с развитой инфраструктурой. Расположение на первой линии домов ул. Житной 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[17]

- 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.

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

- Средний курс доллара и евро за 2018 г. составил 62,9264 руб. за долл. США и 74,1330 руб. за евро соответственно.
- 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.[18]

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.

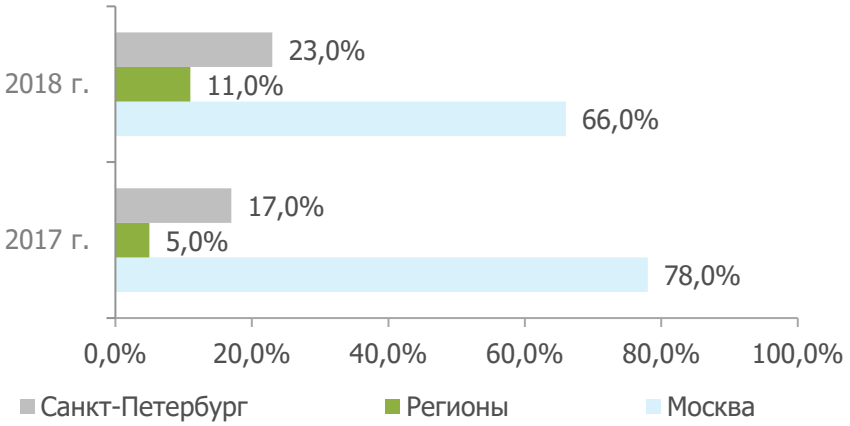
По мнению экспертов, основной причиной сокращения объема инвестиционных сделок в минувшем году почти до уровня кризисного 2015 года стала осторожность инвесторов на фоне волатильности рубля в результате санкций против России, турбулентности на развивающихся финансовых рынках и снижения цены нефти. Также, 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.

[18] 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

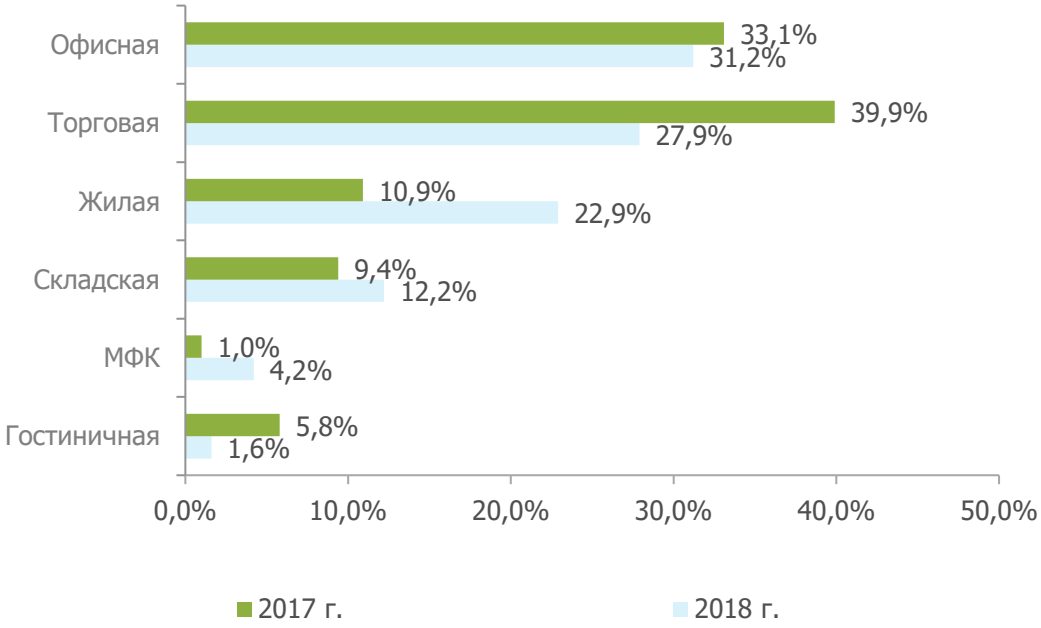
Рисунок 5.1. Региональное распределение инвестиций



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. [19]

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, %	
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	-10,00%/-12,00%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (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	Дата предложения	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
6	Местоположение	Район, станция метро	6,61%/20,97%	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	Тип объекта недвижимости	Отдельностоящее здание/Пристроенное здание/Встроенное помещение	-6,00%/6,38%	Аналитический портал "Statrielt"
10	Общая площадь объекта недвижимости	-	-3,18%/7,15%	Аналитический портал "Оценщики и Эксперты"
11	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж/3 этаж и выше	-28,00%/38,89%	Аналитический портал "Statrielt"
12	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутсвует/отсутсвует	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
13	Наличие (отсутствие) витринных окон	Присутсвует/отсутсвует	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
14	Наличие (отсутствие) бассейна	Присутсвует/отсутсвует	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
15	Наличие (отсутствие)	Стихийная/организованная	-8,49%/9,28%	Аналитический портал

[19] 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, %	
	парковки	парковка на прилегающей территории		"Оценщики и Эксперты"
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 по 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	3 535,00	49 546 560	14 016	https://www.cian.ru/rent/commercial/151524815/
2	г. Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. 2-я Магистральная, 16С1	1 057,70	10 153 920	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/196845160/
3	г. Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, 11С27	1 650,00	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	1 500,00	18 000 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/201777673/
6	г. Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Большая Семеновская, 11С2	2 742,50	36 000 792	13 127	https://www.cian.ru/rent/commercial/202213230/
7	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, пл. Калужская, 1к2	1 274,20	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	2 040,00	20 400 000	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/203665640/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.3.5. Основные 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)[20].

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[21].

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

[20] IFRS 1, п. 3.

[21] 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[22].

Основные средства[23] 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[24].

Балансовая стоимость[25] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[26] — 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[27].

Инвестиционное имущество[28] – 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.

[22] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

[27] IAS 16 "Основные средства", п. 6

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

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[29].

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[30].

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[31].

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[32].

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.[33]

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.[34]

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.[35]

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.

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

[30] IAS 1, п. 7.

[31] П. 10.1 МСО 2017

[32] П. 30.1 МСО 2017

[33] П. 50.1 МСО 2017

[34] П. 50.2 МСО 2017

[35] П. 50.3 МСО 2017

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[36].

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[37].

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[38].

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

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

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

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[39]

- 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[40]:

- 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.

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

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[41].

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[42].

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"[43].

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать

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

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

[43] Фонд МСФО.

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)[44].

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[45].

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[46].

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[47].

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[48].

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[49].

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

[44] IFRS 13, п. 2.

[45] IFRS 13, п. 3.

[46] IFRS 13, п. 11.

[47] IFRS 13, п. 15.

[48] IFRS 13, п. 16.

[49] IFRS 13, п. 27.

с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[50].

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).[51]

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[52].

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[53].

[50] IFRS 13, п. 32.

[51] IFRS 13, п. 38.

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

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

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

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно 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[54].

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[55].

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[56].

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[57].

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,

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

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

[56] Там же, п. 18.

[57] Там же, п. 19.

устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[58].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности[59]:

- 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;

[58] Там же, п. 20.

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[60].

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[61].

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);

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

[61] "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).

- 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[62] 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[63]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений[64].

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.[65]

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[66]:

- 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);

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

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

[64] Там же, п. 13.

[65] Там же, п. 14.

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

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[67].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[68].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[69].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[70]:

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;

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

[68] Там же, п. 16.

[69] Там же, п. 17.

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 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[71].

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[72], 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[73], что подтверждается ссылками на источники информации.

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

- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на

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

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

[73] Там же, п. 16.

воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

- Одним из важнейших требований к применению затратного подхода является возможность объективной оценки затрат на строительство, что применительно к объекту может быть крайне затруднительным, поскольку объект оценки представляет собой часть здания/встроенные помещения. В результате чего не представляется возможным выделить затраты, приходящиеся на часть здания, и невозможно независимое воспроизведение объекта как части этого здания.
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом[74]. Можно говорить, что объект имеет незначительный износ, если срок его эксплуатации не превышает 10 лет. Срок эксплуатации здания, в котором расположены объекты оценки, значительно превышает 10 лет. В результате невозможно объективно оценить величину совокупного накопленного износа объекта недвижимости, вследствие чего использование методик затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки.

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"

[74] "Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации", М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008 г., стр. 289.

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[75], к которому принадлежат оцениваемые объекты, за март 2019 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 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.

[75] 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

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки • Условия продажи (предложения) • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Период между датами сделок (предложений) и оценки • Местоположение • Удаленность от метро • Линия расположения • 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 отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице ниже (Таблица 7.2), расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы на рисунке ниже (Рисунок 7.1).

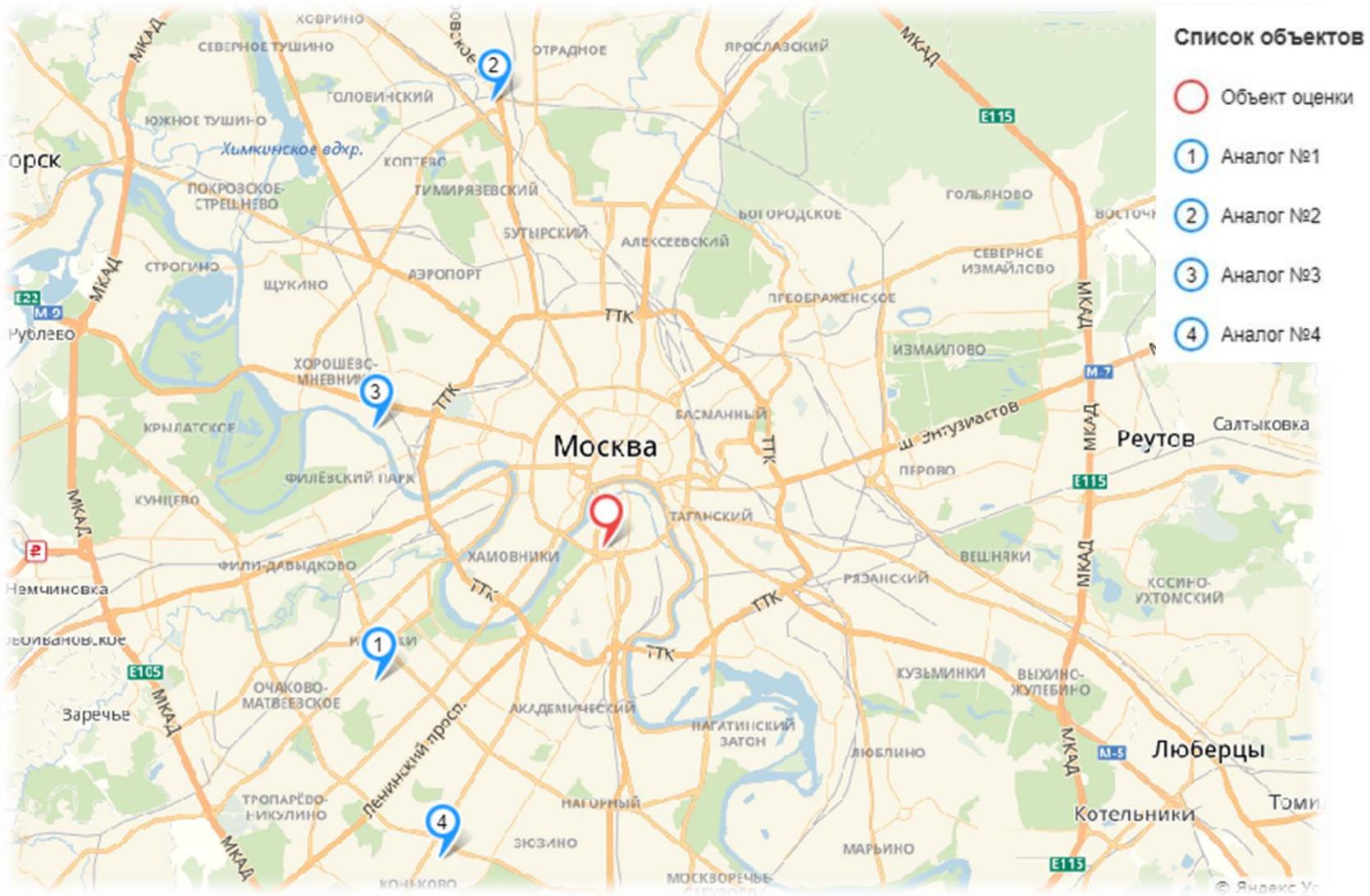
Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Краткое описание объекта недвижимости	Помещения фитнес-центра площадью 2 399,11 кв. м	Нежилое трехэтажное здание с подвалом, которое возможно использовать под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 360,8 млн руб. руб. с НДС	Нежилое здание, которое возможно использовать под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 520 млн руб. руб. с НДС	Нежилое помещение, используемое под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 580,63 млн руб. 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
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
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	г. Москва, просп. Мичуринский, 15А	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, 1С6	г. Москва, Шелепихинская наб., д. 34, корп. 2	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17
		ЦАО, р-н Якиманка	ЗАО, район Раменки	САО, район Тимирязевский	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники,	ЮЗАО, р-н Коньково
		м. "Октябрьская"	м. "Раменки"	м. "Верхние Лихоборы"	м. "Шелепиха"	м. "Калужская"
8	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	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	Встроенное помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 399,11	4 100,00	6 439,40	4 184,10	1 476,30
	Площадь помещений, расположенных в подвале	350,31	1 025,00	0,00	0,00	0,00
	Площадь помещений, расположенных на цокольном этаже	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Площадь помещений, расположенных на 1 этаже	906,23	1 025,00	836,82	4 184,10	738,15
	Площадь помещений, расположенных на 2 этаже	1 118,48	1 025,00	836,82	0,00	738,15
	Площадь помещений, расположенных на 3 этаже и выше	24,08	1 025,00	2 510,46	0,00	0,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Доля помещений, расположенных в подвале	14,60%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на 1 этаже здания	37,77%	25,00%	20,00%	100,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	46,62%	25,00%	20,00%	0,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 3 этаже и выше	1,00%	25,00%	60,00%	0,00%	0,00%
	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
12	Наличие (отсутствие) витринных окон	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
13	Наличие (отсутствие) бассейна	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требует капитального ремонта	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Цена предложения (с НДС), руб.	-	360 800 000	520 000 000	580 630 000	163 000 000
20	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	80 753	138 771	110 411
21	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	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 • 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 таблицах 7.4. Описание корректировок приведено ниже.

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение корректировок
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Местоположение • Удаленность от метро • Линия расположения • Тип объекта недвижимости • Общая площадь объекта недвижимости • Распределение помещений по этажам • Наличие (отсутствие) парковки • Состояние 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 наличие (отсутствие) парковки • Корректировка на состояние отделки	Таблица 7.24

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 Справочником 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.

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.

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

№ п/п	Станция метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Значение корректировки относительно местоположения объекта оценки, %
1	м. "Октябрьская"	26 817	0,00%
2	м. "Раменки"	18 729	43,18%
3	м. "Верхние Лихоборы"	19 150	40,03%
4	м. "Калужская"	18 613	44,08%
5	м. "Шелепиха"	21 121	26,97%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.6. Расчет корректировки на местоположение

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 15А	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, 1С6	г. Москва, Шелепихинская наб., д. 34, корп. 2	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17
	ЦАО, р-н Якиманка	ЗАО, район Раменки	САО, район Тимирязевский	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники,	ЮЗАО, р-н Коньково
	м. "Октябрьская"	м. "Раменки"	м. "Верхние Лихоборы"	м. "Шелепиха"	м. "Калужская"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	**43,18%**	**40,03%**	**26,97%**	**44,08%**

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 -15,24% до 17,98% в зависимости от удаленности объекта от метро. Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

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

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	**4,05%**	**4,05%**	**8,12%**	**4,05%**

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

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию домов (%)	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**-15,23%**	**0,00%**

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

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения, образующие собой фитнес-центр	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 (%)	**-**	**-6,00%**	**-6,00%**	**0,00%**	**0,00%**

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"

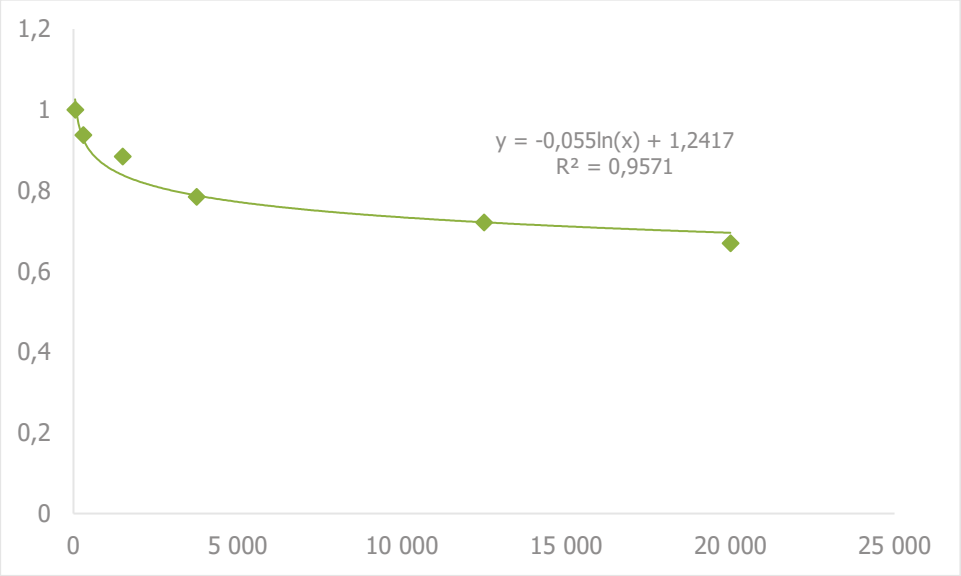
Таблица 7.15. Расчетная таблица диапазонов площади для построения графика эмпирической зависимости для торговых помещений

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	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	2 399,11	4 100,00	6 439,40	4 184,10	1 476,30
y=f(x)	-	0,8136	0,7842	0,7593	0,7831	0,8403
Корректировка	**%**	**-**	**3,76%**	**7,15%**	**3,91%**	**-3,18%**

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

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных в подвале здания	14,60%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений,	37,77%	25,00%	20,00%	100,00%	50,00%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
расположенных на 1 этаже здания					
Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	46,62%	25,00%	20,00%	0,00%	50,00%
Доля помещений, расположенных на 3 этаже и выше	1,00%	25,00%	60,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на распределение помещений по этажам (%)	**-**	**4,62%**	**0,94%**	**-7,94%**	**-4,10%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что наличие организованной парковки влияет на стоимость объекта недвижимости. Так, например, объекты, обладающие организованным паркингом, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, не имеющих парковку. На данный фактор принималась корректировка на паркинг.

Величина данной корректировки принималась на основании данных, представленных на портале "Оценщики и эксперты".

Таблица 7.19. Расчет корректировки на паркинг

Параметр	Среднее значение, %
Величина корректировки на наличие/отсутствие парковки (объект оценки обеспечен парковкой, объект-аналог - нет)	9,28%
Величина корректировки на наличие/отсутствие парковки (объект оценки - без организованной парковки, объект-аналог - с организованной парковой)	-8,49%

Источник: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/26-korrektirovka-na-nalichie-parkovki-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovkoj-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen; расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на наличие (отсутствие) парковки.

Таблица 7.20. Внесение корректировки на наличие (отсутствие) парковки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие паркинга	Стихийная парковка на прилегающей территории	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка на наличие паркинга (%)	**-**	**-8,49%**	**-8,49%**	**-8,49%**	**-8,49%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

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

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве (Компания "Стройтехсервис-М", "ПрофиРемонт", "Рем Проект", "Ontario Constructions") (Таблица 7.21). Анализируя рыночную информацию, Исполнитель принял следующую градацию вида и состояния уровня отделки:

- Без отделки/Требует капитального ремонта;

- Стандарт/требует ремонта;
- Стандарт;
- Комфорт.

Таблица 7.21. 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	8 667
	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 7.22. 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 7.23. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог4
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требует капитального ремонта	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	**-**	**8 667**	**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 таблице ниже.

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

232 776 000 (Двести тридцать два миллиона семьсот семьдесят шесть тысяч) руб.

Таблица 7.24. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	80 753	138 771	110 411
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	80 753	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
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	80 753	138 771	110 411
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	80 753	138 771	110 411
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	78 320	71 870	123 506	98 266
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	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%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	78 320	71 870	123 506	98 266
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	г. Москва, просп. Мичуринский, 15А	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, 1С6	г. Москва, Шелепихинская наб., д. 34, корп. 2	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17
		ЦАО, р-н Якиманка	ЗАО, район Раменки	САО, район Тимирязевский	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники,	ЮЗАО, р-н Коньково
		м. "Октябрьская"	м. "Раменки"	м. "Верхние Лихоборы"	м. "Шелепиха"	м. "Калужская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	43,18%	40,03%	26,97%	44,08%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	112 142	100 643	156 809	141 578
8	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	4,05%	4,05%	8,12%	4,05%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	116 679	104 714	169 546	147 305
9	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	-15,23%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта	-	116 679	104 714	143 724	147 305

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	недвижимости (с НДС), руб./кв. м					
	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения, образующие собой фитнес-центр	Здание под размещение фитнес-центра	Здание под размещение фитнес-центра	Встроенное помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
10	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	-6,00%	-6,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	109 678	98 431	143 724	147 305
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 399,11	4 100,00	6 439,40	4 184,10	1 476,30
11	Корректировка на размер общей площади (%)	-	3,76%	7,15%	3,91%	-3,18%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	113 800	105 470	149 339	142 624
	Доля помещений, расположенных в подвале здания	14,60%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на 1 этаже здания	37,77%	25,00%	20,00%	100,00%	50,00%
12	Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	46,62%	25,00%	20,00%	0,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 3 этаже и выше	1,00%	25,00%	60,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (%)	-	4,62%	0,94%	-7,94%	-4,10%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	119 052	106 467	137 484	136 772
	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
13	Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		119 052	106 467	137 484	136 772
	Наличие (отсутствие) витринных окон	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
14	Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		119 052	106 467	137 484	136 772
	Наличие (отсутствие) бассейна	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
15	Корректировка на наличие (отсутствие) бассейна (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		119 052	106 467	137 484	136 772
	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
16	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	-8,49%	-8,49%	-8,49%	-8,49%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	108 945	97 428	125 811	125 160
17	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	доступность (%)					
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	108 945	97 428	125 811	125 160
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	108 945	97 428	125 811	125 160
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	108 945	97 428	125 811	125 160
20	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки/Требует капитального ремонта	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	8 667	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	117 612	97 428	125 811	125 160
21	Сумма абсолютных величин корректировок	-	89,05%	77,67%	81,65%	74,89%
22	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,12	1,29	1,22	1,34
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	22,59%	25,90%	24,64%	26,86%
24	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					116 431
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м						116 431
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						2 399,11
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.						279 331 000
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						**232 776 000**

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 [76].

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[77].

Для определения потенциального валового дохода, получаемого от оцениваемого объекта, Исполнитель принял решение использовать ставку арендной платы по договору аренды, предоставленного Заказчиком (Таблица 3.8).

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.

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

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

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 1 885,60 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 (Таблица 3.8).

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная (арендопригодная) площадь оцениваемого объекта. Это связано с невозможностью сдачи в аренду всех оцениваемых помещений. На основании договора аренды недвижимого имущества от 17.02.2014 г., а также дополнительных соглашений № 1 от 17.02.2014 г., № 2 от 14.12.2018 г., предоставленных Заказчиком, арендопригодная площадь составляет 1 885,60 кв. м.

Расчет ПВД представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.5).

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[78]:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;

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

- 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%

Расчет ДВД представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.5).

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[79]. 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"[80] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В соответствии с договором аренды недвижимого имущества от 17.02.2014 г., а также дополнительных соглашений № 1 от 17.02.2014 г., № 2 от 14.12.2018 г. к нему, арендатор возмещает эксплуатационные и коммунальные расходы, величину налога на имущество и платы за земельный участок, а также расходы на страхование.

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.

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

[80] 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.

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

Таблица 8.1. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%
4	25,00%
6	16,70%
8	12,50%
10	10,00%
12	8,30%
14	7,10%
16	6,20%
18	5,60%
20	5,00%
22	4,50%
24	4,20%
26	3,80%
28	3,60%
30	3,30%
32	3,10%
34	2,90%
36	2,70%
38	2,60%
40	2,50%
42	2,40%
44	2,30%
46	2,20%
48	2,10%
50	2,00%
52	1,90%
54	1,80%
56	1,79%
58	1,72%
60	1,65%
62	1,61%
64	1,56%
66	1,52%
68	1,47%
70	1,43%
72	1,40%
74	1,35%
76	1,30%
78	1,28%
80	1,25%
85	1,10%
90	1,11%
95	1,05%
100	1,00%
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 среднее значение) приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.2. Расчет себестоимости строительства

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства по состоянию на 2016 г.	долл. США/кв. м без НДС	731	1 135	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	
Себестоимость строительства по	руб./кв. м без	42 818	66 481	

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость	Источник
состоянию на дату оценки	НДС		
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 (среднее значение)	**руб./кв. м без НДС**	**60 278**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет резерва на капитальный ремонт представлен в таблице ниже

Таблица 8.3. Расчет резерва на капитальный ремонт

Наименование показателя	Ед измерения	Данные
Общая площадь объекта оценки	кв. м	2 399,1
Первоначальная стоимость СМР	руб. без учета НДС	144 612 494
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**	**1 590 737**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет операционных расходов представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.5).

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 представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.5).

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 8.4. 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 7. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Расчет стоимости оцениваемых помещений доходным подходом представлен в таблице ниже (Таблица 8.5).

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

245 819 000 (Двести сорок пять миллионов восемьсот девятнадцать тысяч) руб.

Таблица 8.5. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	2 399,11
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	1 885,60
3	Площадь помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	1 885,60
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	16 879
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	31 826 415
7	ПВД от помещений по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	31 826 415
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	31 826 415
10	ДВД от помещений по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	31 826 415
11	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	245 819 000
12	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	237 625 033
13	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	241 722 017
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	-
17	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	-
18	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(1 590 737)
19	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	-
20	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
21	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(1 590 737)
22	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	30 235 677
23	Коэффициент капитализации	%	12,30%
24	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	**245 819 000**

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

Согласование результатов						
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев						
	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	232 776 000	0,5	116 388 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	245 819 000	0,5	122 910 000
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС				**239 298 000**

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:

$$350{,}31 * w + 906{,}23 * x + 1\,118{,}48 * y + 24{,}08 * z = 239\,298\,000$$

$$w = 0{,}72 * x$$

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

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

где:

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

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;

239 298 000— справедливая стоимость улучшений, руб., без учета НДС;

0,72 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных в подвале, 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 = 78 009 руб./кв. м без учета НДС;
- x = 108 346 руб./кв. м без учета НДС;
- y = 99 678 руб./кв. м без учета НДС;
- z = 95 344 руб./кв. м без учета НДС.

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

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	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743	1 885,60	99 957	188 478 000
2	Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100	180,90	102 532	18 548 000
3	Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комнаты 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9 053/10 000	332,61	97 027	32 272 000
ИТОГО		**2 399,11**		**239 298 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

239 298 000 (Двести тридцать девять миллионов двести девяносто восемь 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 свидетельства о государственной регистрации права 77-АР №124398 от 26.03.2014 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АР №802834 от 21.08.2014 г.;
- копия свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №128953 от 15.08.2014 г.;
- копия выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2590 от 03.11.2017 г.;
- копия выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2635 от 03.11.2017 г.;
- копия выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2578 от 03.11.2017 г.;
- копия экспликации и поэтажных планов;
- копия выписки из технического паспорта на здание от 28.06.2007 г.;
- копия справки о балансовой стоимости имущества;
- копия договора аренды помещений здания от 17.02.2014 г. и копии дополнительных соглашений № 1 от 17.02.2014 г., № 2 от 14.12.2018 г. к нему.

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"



Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

дубликат
от 18.12.2014

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

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

Генеральный директор *А.Е. Савостьянов*

Некоммерческое партнерство "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.

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**



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 № 25066
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 года за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

-

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10.08.2018 г.

Дата составления выписки 10.08.2018 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.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-06/003 ФНС РФ, ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru


005107 - КА1

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: 08 октября 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.

Руководитель отдела ведения реестра
Ассоциации «СМАО» Китаева Т.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

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

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: ___
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2590			
Кадастровый номер:		**77:01:0002003:3743**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0002003
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-12/010/2008-335
Адрес:	г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2
Площадь, м²:	1885.6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Антресоль № 1, Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	106602169.73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002003:1014
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:	Номер помещения: антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I - комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I - комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II - комнаты 2, 3, 6; антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I - комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I - комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV - комната 1; этаж 2, помещение I - ко
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(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: ___
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2590			
Кадастровый номер:		**77:01:0002003:3743**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал" 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, № 77-77-11/003/2014-534 от 21.03.2014
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Аренда, г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2 антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I - комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I - комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II - комнаты 2, 3, 6
	4.1.1. дата государственной регистрации:		06.03.2014
	4.1.1. номер государственной регистрации:		77-77-11/002/2014-661
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 31.12.2014 по 31.12.2023
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Договор аренды от 17.02.2014, дата регистрации 06.03.2014, №77-77-11/002/2014-661
	4.1.2. вид:		Доверительное управление, г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2, кад.№ 77:01:0002003:3743, Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 885, 6 кв.м
	4.1.2. дата государственной регистрации:		21.03.2014
	4.1.2. номер государственной регистрации:		77-77-11/003/2014-534
	4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
	4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит", ИНН: 7722563196
	4.1.2. основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 18.12.2013; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 18.02.2014; Правила доверительного управления от 02.02.2012; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 05.06.2012; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 20.09.2012; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 04.07.2013
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 № 1		Васин В. В.
(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: ___
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2635			
Кадастровый номер:		**77:01:0002003:3744**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0002003
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-12/011/2008-257, Инвентарный номер: 414/9
Адрес:	г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2
Площадь, м²:	367.4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	20770914.91
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002003:1014
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:	подвал, помещение 1 - комнаты с 1 по 4; этаж 1, помещение 1 - комнаты 1, 2; помещение 2 - комната 1; этаж 2, помещение II - комнаты 1, 4; помещение 1 - комната 1; этаж 3, помещение I - комната 1
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(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: ___
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2635			
Кадастровый номер:		**77:01:0002003:3744**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	город Москва
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-12/011/2008-257 от 22.07.2008, доля в праве 947/10000
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2635			
Кадастровый номер:		**77:01:0002003:3744**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал" 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:		2.2.	Общая долевая собственность, № 77-77-11/009/2014-562 от 31.07.2014, доля в праве 9053/10000
3.	Документы-основания:		3.2.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.2.1.	вид:	Доверительное управление, Весь объект (доля праве 9053/10000)	
		дата государственной регистрации:	05.08.2014	
		номер государственной регистрации:	77-77-11/009/2014-562	
		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:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит", 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", утверждены Приказом Генерального директора от 02.02.2012 №05/1-06/ОД, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.04.2012 за №2334 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012 №2334-1, от 20.09.2012 №2334-2, от 21.02.2013 №2334-3, от 04.07.2013 №2334-4, от 18.12.2013 №2334-5, от 18.02.2014 №2334-6	
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 № 1		Васин В. В.
(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: ___
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2578			
Кадастровый номер:		**77:01:0002003:3745**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0002003
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	77-77-12/011/2008-255, 414/9
Адрес:	г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2
Площадь, м²:	301.5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	данные отсутствуют
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют № , данные отсутствуют № , данные отсутствуют № 1, данные отсутствуют № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	17045266.32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002003:1014
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 № 1		Васин В. В.
(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: ___
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2578			
Кадастровый номер:		**77:01:0002003:3745**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	город Москва
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-12/011/2008-255 от 22.07.2008, доля в праве 40/100
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2578			
Кадастровый номер:		**77:01:0002003:3745**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал" 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:		2.2.	Общая долевая собственность, № 77-77-11/009/2014-876 от 21.08.2014, доля в праве 60/100
3.	Документы-основания:		3.2.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.2.1.	вид:	Доверительное управление, Весь объект (доля в праве 60/100)	
		дата государственной регистрации:	14.08.2014	
		номер государственной регистрации:	77-77-11/009/2014-876	
		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:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит", 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", утверждены Приказом Генерального директора от 02.02.2012 №05/1-06/ОД, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.04.2012 за №2334 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012 №2334-1, от 20.09.2012 №2334-2, от 21.02.2013 №2334-3, от 04.07.2013 №2334-4, от 18.12.2013 №2334-5, от 18.02.2014 №2334-6	
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 № 1		Васин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0006)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение антресоль 1
1.3. Общая площадь помещения 104,5 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
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 - 26.01.2007
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)
Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045326



Чертежник
Фалеева Т.А. 14.05.2008

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №

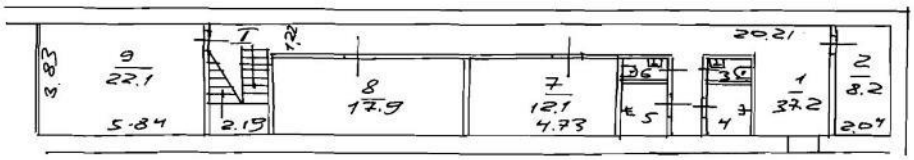
Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9/03000374:

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

АНТРЕСОЛЬ

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

Центральное ТБТИ

(подпись)

Субботина Елена Алексеевна
Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0006)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Помещение N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007
Постановление Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 1	1	коридор	37,2		37,2	культур			340
	2	пом.подсобное	8,2		8,2	культур			
	3	санузел	1,3		1,3	культур			
	4	санузел	2,2		2,2	культур			
	5	санузел	2,2		2,2	культур			
	6	санузел	1,3		1,3	культур			
	7	мастерская	12,1	12,1		культур			
	8	склад	17,9		17,9	культур			
	9	склад	22,1		22,1	культур			
Итого по помещению			104,5	12,1	92,4				
---Нежилые помещения всего			104,5	12,1	92,4				
в т.ч. Культпросветит.			104,5	12,1	92,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ Н.И.Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)

Исполнитель _____ чертежник Фалеева Т.А.
(подпись) (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы
№ 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0003)

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 части помещения 8,2 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.7а)	
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 (ком.7а)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 31.05.2007
1.11. ГУП Мосгорбти (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Центральное ТБТИ М.П. № 3

01 10 08 0045320



Чертежник
Фалеева Т.А. 14.05.2002г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

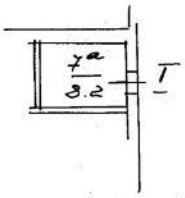
Лист № 2 всего листов 3

...овый номер

...арный номер (ранее ...оенный учетный номер) 414/9 (63000374.0003)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

1 й ЭТАЖ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

Государственное унитарное предприятие города Москвы ОГРН 1027739606322 Московское городское бюро технической инвентаризации Центральное ТБТИ № 3 М.П.

(подпись) (инициалы, фамилия)

[redacted]

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0003)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 31.05.2007
Постановление Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	7а	электрощитовая	8,2		8,2 культур				300
Итого по части помещения			8,2		8,2				
---Нежилые помещения всего			8,2		8,2				
в т.ч. Культпросветит.			8,2		8,2				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель Чертежник (подпись) Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы
№ 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0003)

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 части помещения 163,5 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.1,2)	
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 (ком.1,2)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 31.05.2007
1.11. ГУП Мосгорбти (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

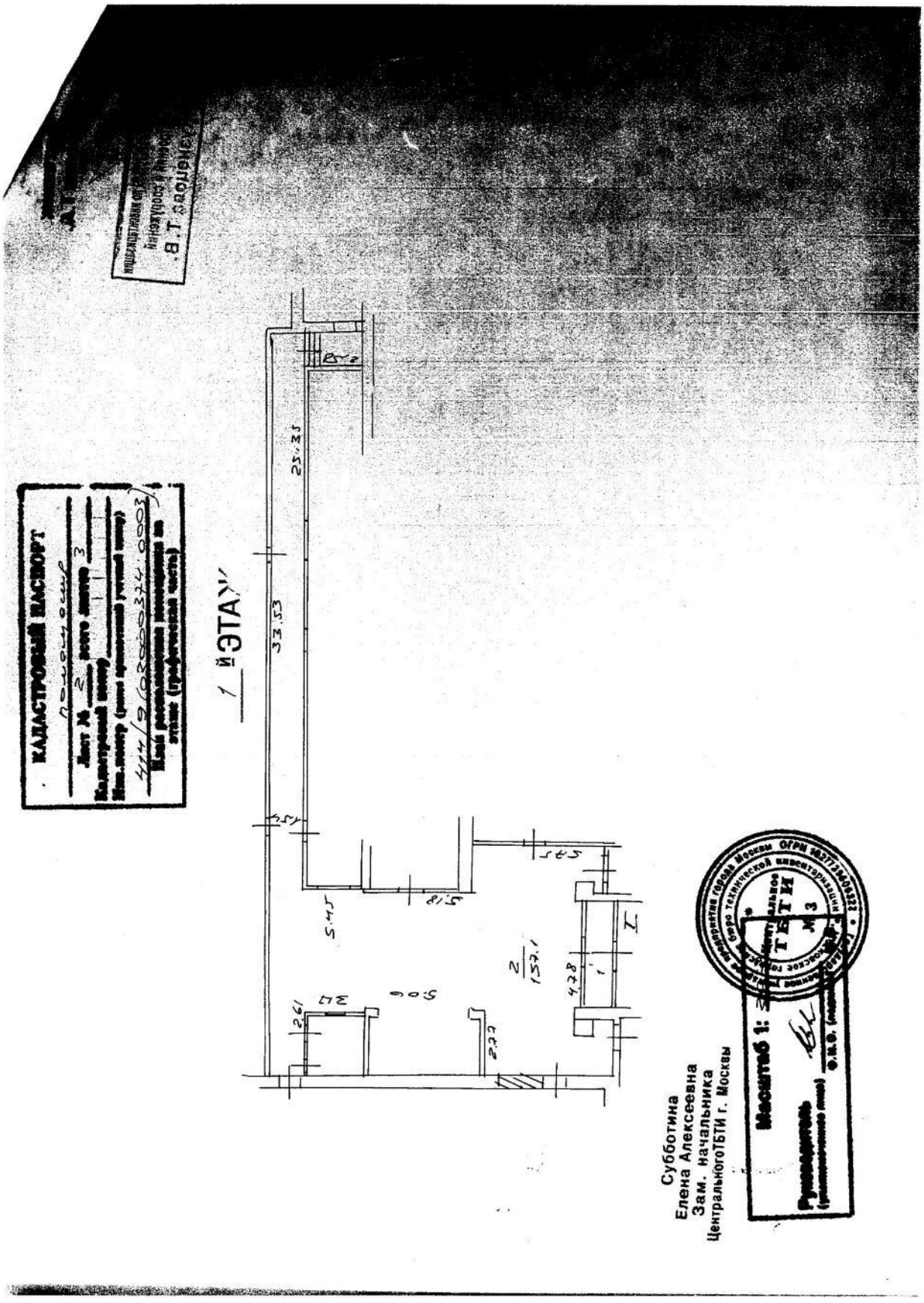
Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Центральное ТБТИ М.П. № 3

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045318

Чертежник
Фалеева Т.А.
19.05.2008г.


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
1 ЭТАЖ
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ОТБТИ г. Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0003)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 31.05.2007
Постановление Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	1	тамбур	6,4		6,4 культур				300
	2	коридор	157,1		157,1 культур				
Итого по части помещения			163,5		163,5				
---Нежилые помещения всего			163,5		163,5				
в т.ч. Культпросветит.			163,5		163,5				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель _____ (подпись) Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 4

Дата 14.05.2008

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0003)

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 части помещения 571,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект,переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.3-6,8-39,39а,40,41)	
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 (ком.3-6,8-39,39а,40,41)

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

1.10. Примечание: дата обследования - 31.05.2007

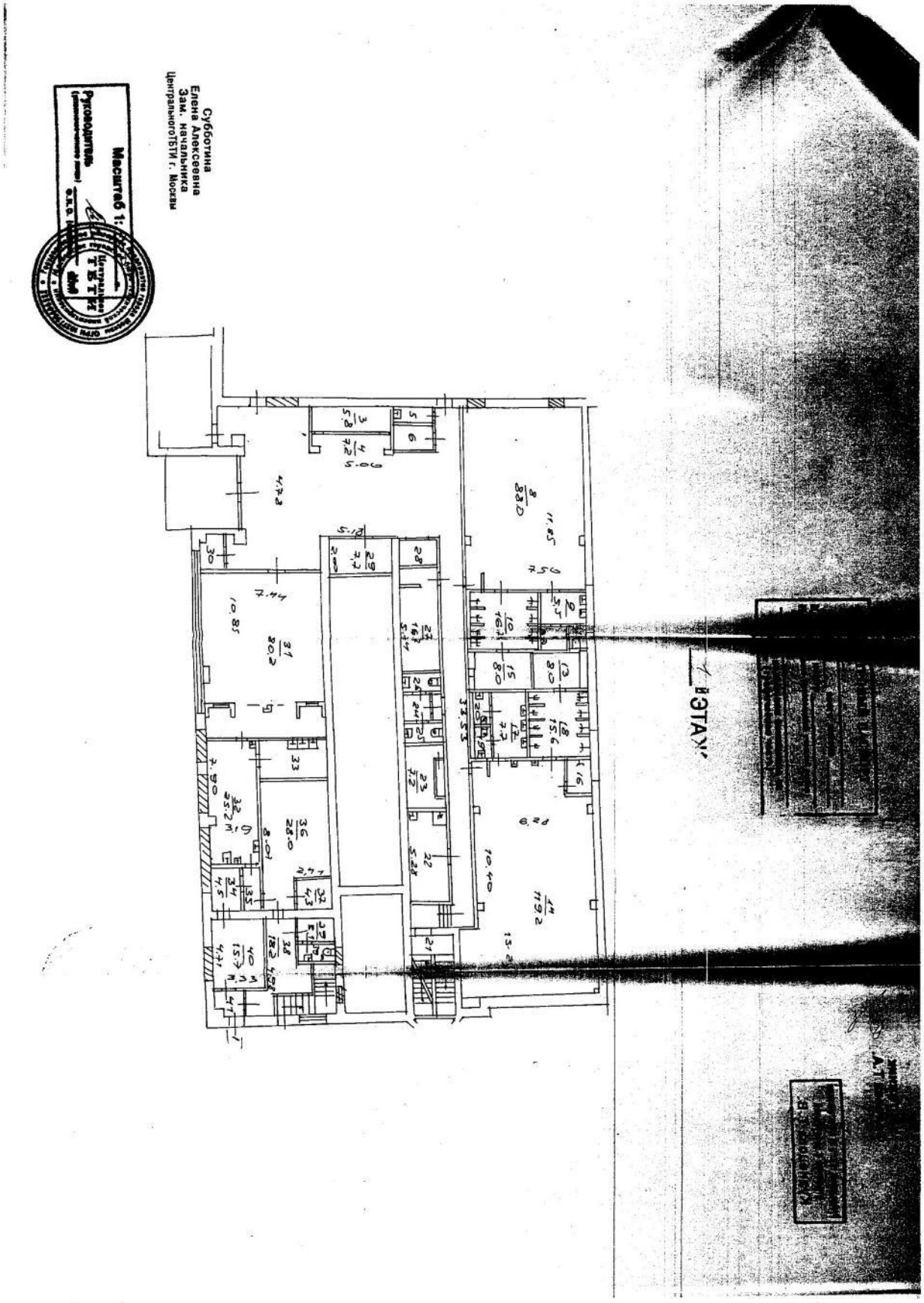
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации) свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Сурботина Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045323

Чертежник
Фалеева Т.А. 14.05.2008г.


Масштаб 1:
Руководитель
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы
1 ЭТАЖ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 4

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0003)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 31.05.2007
Постановление Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	3	пом.подсобное	5,8		5,8	культур			300
	4	приемная	7,2	7,2		культур			
	5	пом.подсобное	2,5		2,5	культур			
	6	касса	3,4	3,4		культур			
	8	раздевалка	88,0		88,0	культур			
	9	санузел	5,5		5,5	культур			
	10	душевая	16,7		16,7	культур			
	11	санузел	3,3		3,3	культур			
	12	санузел	2,0		2,0	культур			
	13	сауна	8,0		8,0	культур			
	14	раздевалка	119,2		119,2	культур			
	15	сауна	8,0		8,0	культур			
	16	душевая	1,4		1,4	культур			
	17	умывальная	7,7		7,7	культур			
	18	душевая	15,6		15,6	культур			
	19	санузел	1,8		1,8	культур			
	20	санузел	1,8		1,8	культур			
	21	клетка лестнич	17,5		17,5	культур			
	22	массажная	12,9	12,9		культур			
	23	кладовая	7,2		7,2	культур			
	24	умывальная	2,9		2,9	культур			
	25	санузел	3,0		3,0	культур			
	26	санузел	2,9		2,9	культур			
	27	гардеробная	16,7		16,7	культур			
	28	тамбур	3,9		3,9	культур			
	29	прочее	7,7	7,7		культур			
	30	кабинет	3,0	3,0		культур			
	31	ресторан	80,2	80,2		общепит			
	32	кухня	25,2	25,2		общепит			
	33	моечная	9,7		9,7	общепит			
	34	кладовая	4,5		4,5	культур			
	35	коридор	2,8		2,8	культур			
	36	комн.приема пищ	28,0	28,0		общепит			
	37	пом.подсобное	4,3		4,3	культур			
	38	холл	18,2		18,2	культур			
	39	раздевалка	3,1		3,1	культур			
	39а	санузел	2,0		2,0	культур			
	40	кладовая	15,7		15,7	культур			
	41	тамбур	1,8		1,8	культур			

Итого по части помещения	571,1	167,6	403,5				
---Нежилые помещения всего	571,1	167,6	403,5				
в т.ч. Обществ.питания	143,1	133,4	9,7				
Культпросветит.	428,0	34,2	393,8				

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 4 , всего листов 4

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0003)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ Н.И.Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Исполнитель Чертежник
_____ Фалеева Т.А.
(подпись) (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы
Центральное
ГБТИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0004)

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 части помещения 23,6 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект,переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II (ком.2,3)	
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 (ком.2,3)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Центральное ТБТИ № 3

01 10 08 0045322

Чертежник
Фалеева Т.А. 14.05.2003 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №

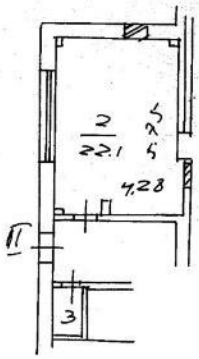
номер

номер (ранее

учетный номер) 414/9 (03000374 0009)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

1 й ЭТАЖ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0004)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	2	офис	22,1	22,1		культур			300
	3	санузел	1,5		1,5	культур			
Итого по части помещения			23,6	22,1	1,5				
---Нежилые помещения всего			23,6	22,1	1,5				
в т.ч. Культпросветит.			23,6	22,1	1,5				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель _____ (подпись) Чертежник Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы
Центральное
№ 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0004)

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 части помещения 12,7 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II (ком.1)	
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 (ком.1)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации №АА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)
Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045317



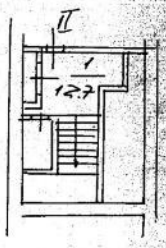
Чертежник
Фалеева Т.А. 14.05.2008г

КАДАСТРОВ[illegible]

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/[illegible]

План расположения помещения на этаже (графи[illegible]

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

(подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0004)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. людж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	1	клетка лестнич	12,7		12,7	культур			300
Итого по части помещения			12,7		12,7				
---Нежилые помещения всего			12,7		12,7				
в т.ч. Культпросветит.			12,7		12,7				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель (подпись) Чертежник Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0015)

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 7,9 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
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 - 31.05.2007
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)
Субботина, Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045321

Чертежник
Фалеева Т.А.
14.05.2003г

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

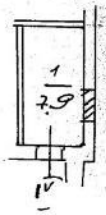
[illegible]

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9/[illegible]

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

1 й ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

Государственное унитарное предприятие города Москвы ОГРН 1027739600322 Московское городское бюро технической инвентаризации Центральное ТБТИ № 3

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

(подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0015)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Помещение N IV Тип: Прочие
Последнее обследование 31.05.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	1	электрощитовая	7,9		7,9	прочая			300
Итого по помещению			7,9		7,9				
---Нежилые помещения всего			7,9		7,9				
в т.ч. Прочие			7,9		7,9				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ Н.И.Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)

Исполнитель _____ Фалеева Т.А.
(подпись) (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0016)

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 8,4 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект,переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
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 - 31.05.2007
1.11. ГУП Мосгорбти (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № №-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)
Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы

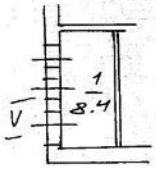
01 10 08 0045319

Чертежник
Фалеева Т.А. 14.05.2019

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 411/3

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0016)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Помещение N V Тип: Прочие
Последнее обследование 31.05.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	электрощитовая	8,4		8,4	прочая			300
Итого по помещению			8,4		8,4				
---Нежилые помещения всего			8,4		8,4				
в т.ч. Прочие			8,4		8,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель (подпись) Чертежник Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы
Центральное ТБТИ № 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0007)

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 части помещения 26,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.1)	
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 (ком.1)

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007

1.11. ГУП Мосгорбти (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)
Сулейманова
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Центральное ТБТИ № 3 М.П.

01 10 08 0045330



Чертежник
Фалеева Т.А. 14.05.2008г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

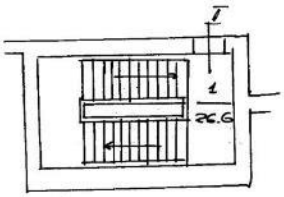
Лист №

...вый номер

...арный номер (ранее ...енный учетный номер) 474/9(03000374:0001)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

2 й ЭТАЖ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения
Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0007)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007
Постановление Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	клетка лестнич	26,6		26,6	культур			340
Итого по части помещения			26,6		26,6				
---Нежилые помещения всего			26,6		26,6				
в т.ч. Культпросветит.			26,6		26,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

М.П. Центральное ТБТИ № 3

Исполнитель _____ (подпись) Чертежник Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы
Центральное
ТБТИ
№ 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 4

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0007)

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 части помещения 924,2 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.2,2а,3-10,10а,11-34)	
Иное описание местоположения	-	

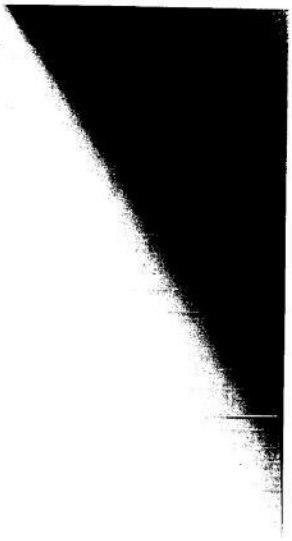
1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - (комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.2,2а,3-10,10а,11-34)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
1.11. ГУП Мосгортти (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации) свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

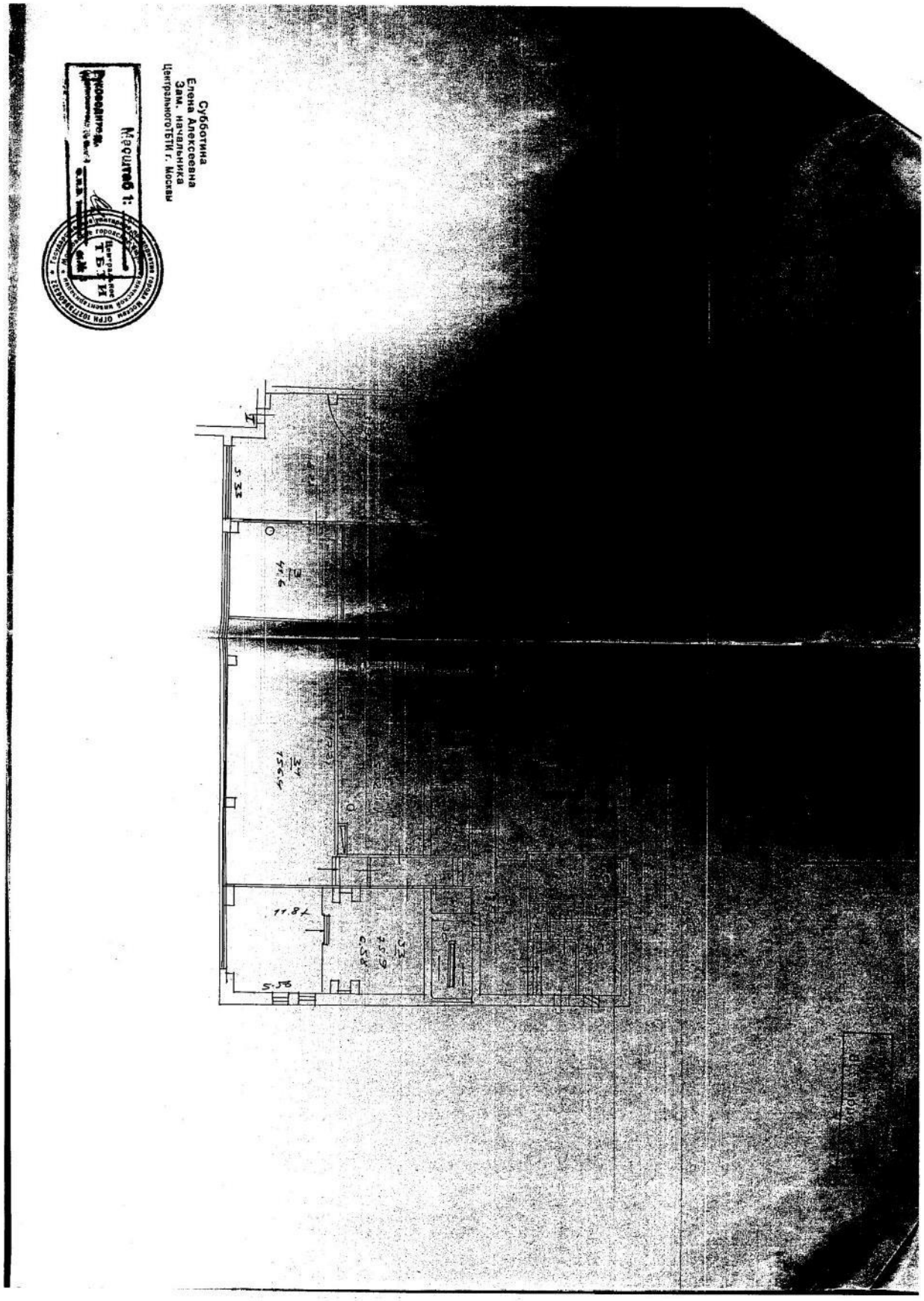
Центральное ТБТИ М.П. № 3

Суботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045332



Чертежник
Фалеева Т.М. 14.05.2008г


Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ОТИ г. Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения
Лист N 3 , всего листов 4

414/9 (03000374:0007)
расположения помещения на этаже (описание графической части)

Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007
Постановление Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	2	холл	176,1		176,1	культур			340
	2а	коридор	12,8		12,8	культур			
	3	зал спортивный	41,6		41,6	культур			
	4	холл	23,3		23,3	культур			
	5	коридор	13,6		13,6	культур			
	6	кладовая	5,0		5,0	культур			
	7	коридор	9,2		9,2	культур			
	8	пом.подсобное	5,4		5,4	культур			
	9	пом.подсобное	10,2		10,2	культур			
	10	пом.подсобное	9,6		9,6	культур			
	10а	кладовая	3,3		3,3	культур			
	11	зал тренажерный	59,2		59,2	культур			
	12	склад	24,7		24,7	культур			
	13	медкабинет	19,3	19,3		культур			
	14	зал тренажерный	20,4		20,4	культур			
	15	зал тренажерный	108,5		108,5	культур			
	16	тамбур	4,1		4,1	культур			
	17	умывальная	4,1		4,1	культур			
	18	санузел	1,5		1,5	культур			
	19	санузел	1,5		1,5	культур			
	20	клетка лестнич	8,5		8,5	культур			
	21	санузел	3,6		3,6	культур			
	22	санузел	2,5		2,5	культур			
	23	санузел	2,5		2,5	культур			
	24	тренерская	9,0		9,0	культур			
	25	комната перегов	17,5	17,5		культур			
	26	раздевалка	14,7		14,7	культур			
	27	душевая	2,0		2,0	культур			
	28	душевая	1,9		1,9	культур			
	29	санузел	2,6		2,6	культур			
	30	клетка лестнич	15,3		15,3	культур			
	31	кладовая	3,2		3,2	культур			
	32	зал спортивный	55,2		55,2	культур			
	33	зал тренажерный	75,9		75,9	культур			
	34	зал тренажерный	156,4		156,4	культур			

Итого по части помещения	924,2	36,8	887,4				
---Нежилые помещения всего	924,2	36,8	887,4				
в т.ч. Культпросветит.	924,2	36,8	887,4				

Лист N 4 , всего листов 4

(номер) 414/9 (03000374:0007)

помещения на этаже (описание графической части)

ная ул., 14, стр.2

зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель (подпись) Чертежник Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Суботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0011)

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 части помещения 4,9 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II (ком.5)	
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 (ком.5)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации) свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

М.П. Центральное ТБТИ № 3

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045328



Чертежник
Фалеева Т.А. 19.05.2008

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

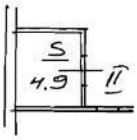
Лист №

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 / 03 000 374

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

2 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

Центральное ТБТИ МПЗ

(подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0011)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
2	5	транформаторн.	4,9	4,9		культур			340
Итого по части помещения			4,9	4,9					
---Нежилые помещения всего			4,9	4,9					
в т.ч. Культпросветит.			4,9	4,9					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель (подпись) Чертежник Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0011)

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 части помещения 37,5 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II (ком.2,3,6)	
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 (ком.2,3,6)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
1.11. ГУП Мосгорбти (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации) свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Центральное ТБТИ М.П. № 3

Субботина Елена Алексеевна
Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045331



Чертежник
Фалеева Т.А. 14.05.2008г

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

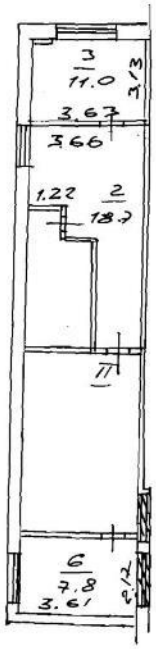
Лист № 2 всего листов

...овый номер

...тарный номер (ранее ...бенный учетный номер) 414/9 (03000374.0017)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

2 й ЭТАЖ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0011)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
2	2	коридор	18,7		18,7	культур			340
	3	офис	11,0	11,0		культур			
	6	архив	7,8	7,8		культур			
Итого по части помещения			37,5	18,8	18,7				
---Нежилые помещения всего			37,5	18,8	18,7				
в т.ч. Культпросветит.			37,5	18,8	18,7				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель _____ (подпись) Чертежник Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)

Государственное унитарное предприятие города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации 1027739608322 Центральное ТБТИ М.П. № 3


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0011)

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 части помещения 27,9 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II (ком.1,4)	
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 (ком.1,4)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)
Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы

Центральное ГУП МосгорБТИ № 3

01 10 08 0045329



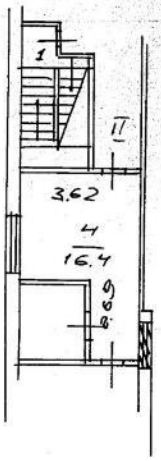
Чертежник
Фалеева Т.А. 19.05.2008

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

2 ЭТАЖ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Центральное ТБТИ № 3

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0011)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	клетка лестнич	11,5		11,5 культур				340
	4	коридор	16,4		16,4 культур				
Итого по части помещения			27,9		27,9				
---Нежилые помещения всего			27,9		27,9				
в т.ч. Культпросветит.			27,9		27,9				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель (подпись) Чертежник Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)

М.П.


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы
Центральное
ТБТИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0012)

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 части помещения 26,6 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.1)	
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 (ком.1)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045327



Чертежник
Фалеева Т.А. 19.05.2008г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

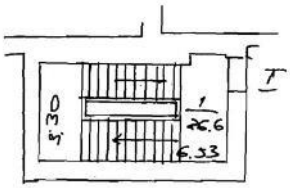
Лист № 3 всего листов 3

...вый номер

...рный номер (ранее
...ренный учетный номер) 414/9 (03 000374 : 0012)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

3 й ЭТАЖ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

Государственное унитарное предприятие города Москвы ОГРН 1027739006322 Московское городское бюро технической инвентаризации
Центральное ТБТИ
М.П. № 3

(подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0012)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
3	1	клетка лестнич	26,6		26,6 культур				230
Итого по части помещения			26,6		26,6				
---Нежилые помещения всего			26,6		26,6				
в т.ч. Культпросветит.			26,6		26,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель (подпись) Чертежник Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы
№ 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0013)

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 223,6 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
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 - 26.01.2007
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)
Субботина Елена Алексеевна
Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Центральное ТБТИ № 3

01 10 08 0045316

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

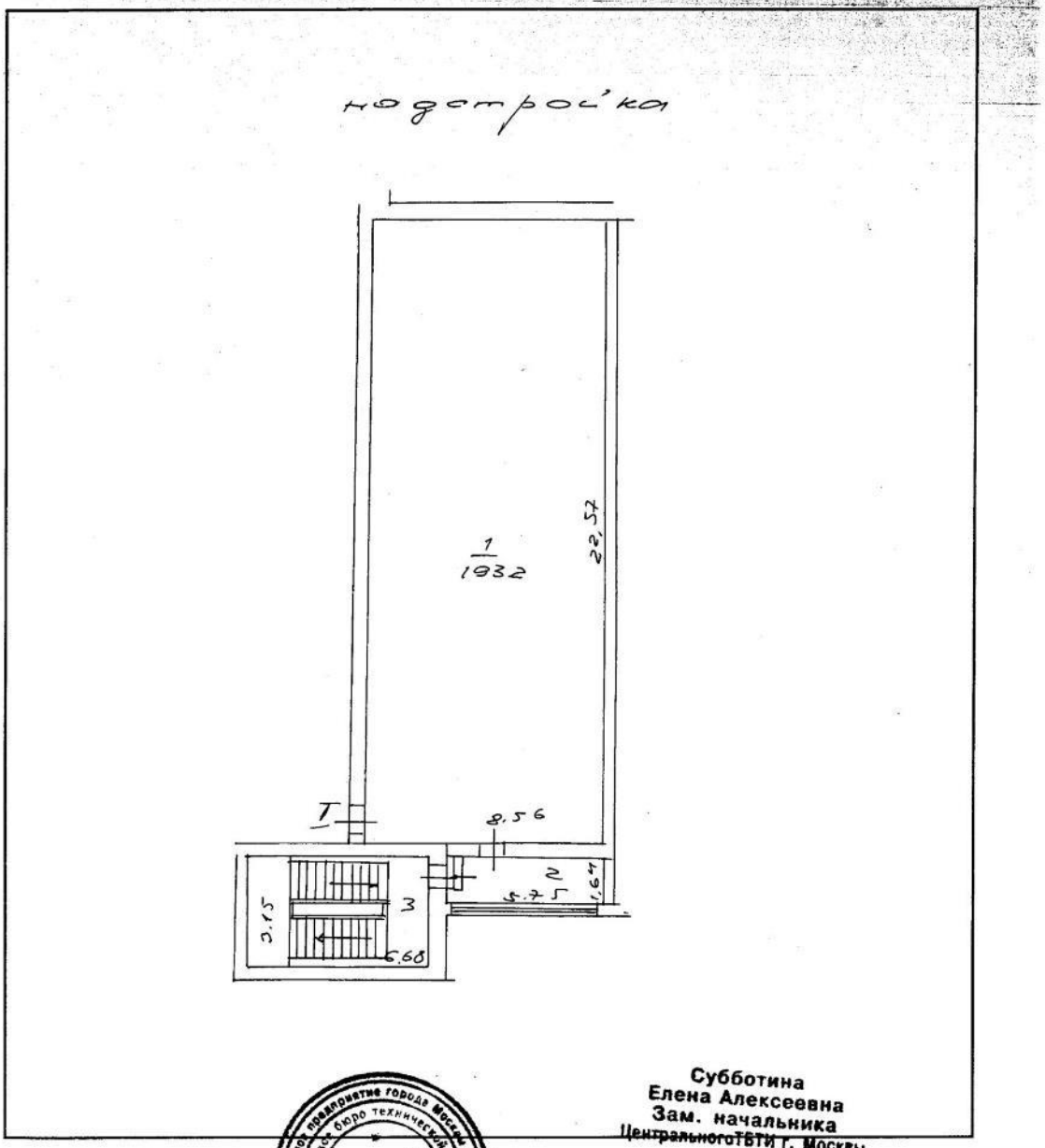
помещения

Лист № 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/3 (03000374, 0013)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

(подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0013)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Помещение N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
н	1	венткамера	193,2	193,2		культур			339
	2	тамбур	9,4		9,4	культур			
	3	клетка лестнич	21,0		21,0	культур			
Итого по помещению			223,6	193,2	30,4				
---Нежилые помещения всего			223,6	193,2	30,4				
в т.ч. Культпросветит.			223,6	193,2	30,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель чертежник (подпись) Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)



Чертежник
Фалеева Т.А. 14.05.2008г


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы
№ 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0001)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал
1.3. Общая площадь части помещения 56,4 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.11)	
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 (ком.11)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 26.03.2008
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации) свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Центральное ТБТИ № 3

01 10 08 0045324

Чертежник
Фалеева Т.А 14.05.2008г

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

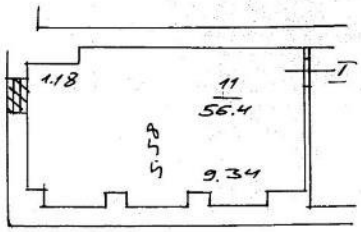
Лист № 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 /03000314 000

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

ПОДВАЛ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0001)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.03.2008
Постановление Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	11	пункт тепловой	56,4	56,4		культур			240
Итого по части помещения			56,4	56,4					
---Нежилые помещения всего			56,4	56,4					
в т.ч. Культпросветит.			56,4	56,4					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТбТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель (подпись) Чертежник Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Сам. начальника
ТБТИ г. Москвы
Центральное
ТБТИ
№ 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0001)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал

1.3. Общая площадь части помещения 110,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.1-4)	
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 (ком.1-4)

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

1.10. Примечание: дата обследования - 26.03.2008

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

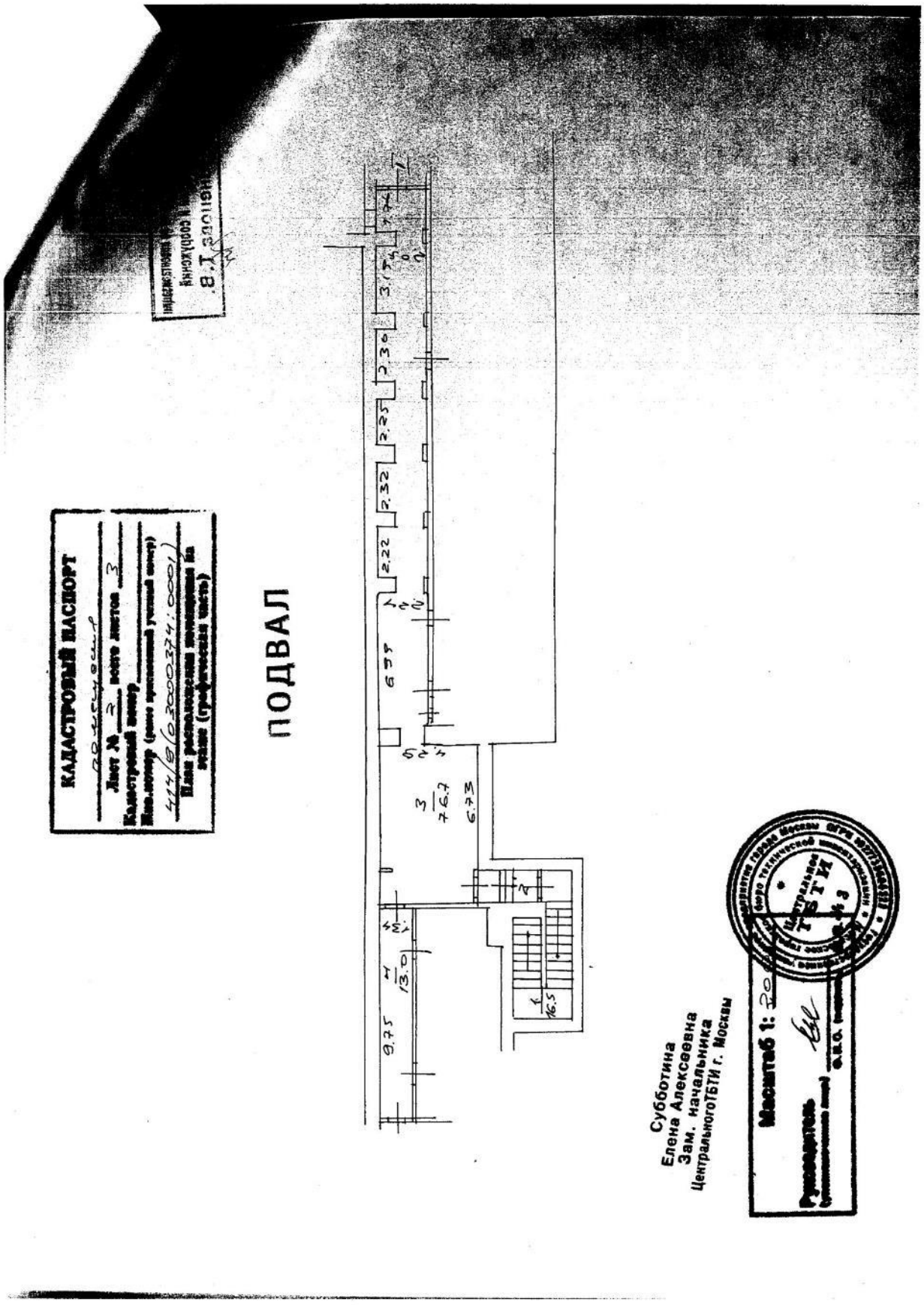
Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Центральное ТБТИ № 3 М.П.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045325

Чертежник
Фалеева Т.А.
14.05.2008г.


ПОДВАЛ
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Масштаб 1:
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ОТБТИ г. Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0001)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.03.2008
Постановление Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	клетка лестнич	16,5		16,5	культур			240
	2	коридор	3,9		3,9	культур			
	3	коридор	76,7		76,7	культур			
	4	коридор	13,0		13,0	культур			
Итого по части помещения			110,1		110,1				
---Нежилые помещения всего			110,1		110,1				
в т.ч. Культпросветит.			110,1		110,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель (подпись) Чертежник Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы
ТБТИ
№ 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0001)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал
1.3. Общая площадь части помещения 216,8 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.5-10,12-30,30а,31,32)	
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 (ком.5-10,12-30,30а,31,32)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 26.03.2008
1.11. ГУП Мосгорбти (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации) свидетельство об аккредитации М.МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

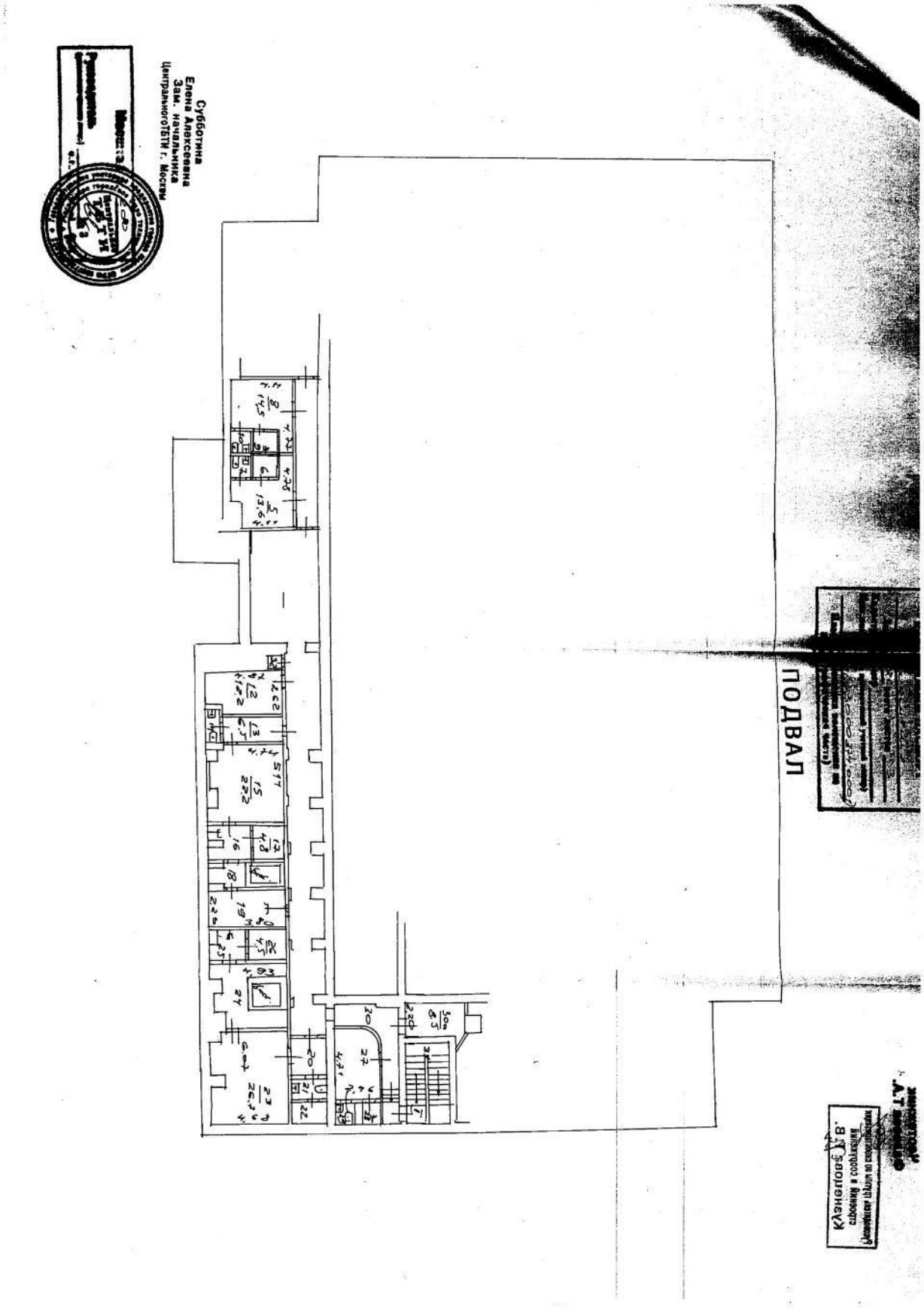
М.П. Центральное ТБТИ № 3

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045333



Чертежник
Фалеева Т.А. 14.05.2008г


ПОДВАЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0001)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.03.2008
Постановление Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
п	5	раздевалка	13,6		13,6 культур				240
	6	душевая	2,5		2,5 культур				
	7	санузел	1,3		1,3 культур				
	8	раздевалка	14,5		14,5 культур				
	9	душевая	2,5		2,5 культур				
	10	санузел	1,4		1,4 культур				
	12	пом.подсобное	12,2		12,2 культур				
	13	коридор	6,5		6,5 культур				
	14	санузел	2,1		2,1 культур				
	15	комн.для отдыха	22,2	22,2	культур				
	16	коридор	5,2		5,2 культур				
	17	массажная	4,8	4,8	культур				
	18	бассейн	7,3		7,3 культур				
	19	процедурная	8,6	8,6	культур				
	20	холл	6,1		6,1 культур				
	21	санузел	2,5		2,5 культур				
	22	пом.подсобное	2,6		2,6 культур				
	23	комн.для отдыха	26,7	26,7	культур				
	24	бассейн	20,1		20,1 культур				
	25	душевая	4,0		4,0 культур				
	26	массажная	4,5	4,5	культур				
	27	комната охраны	6,2	6,2	культур				
	28	душевая	1,0		1,0 культур				
	29	санузел	1,0		1,0 культур				
	30	коридор	11,7		11,7 культур				
	30а	кладовая	8,5		8,5 культур				
	31	клетка лестнич	16,2		16,2 культур				
	32	пом.подсобное	1,0		1,0 культур				
Итого по части помещения			216,8	73,0	143,8				
---Нежилые помещения всего			216,8	73,0	143,8				
в т.ч. Культпросветит.			216,8	73,0	143,8				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель _____ (подпись) чертежник Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)


Скреплено 3 лист(
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 414/9 Литер -
по состоянию на 28.06.2007 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03000374			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Житная ул.			
Дом	14	Корп.	-	Строение	2
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		5566,2	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		-	Год постройки		1988
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		3
вент. камер		-	Подземных этажей		1
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1094,3
Площадь застройки (кв.м.)		1742	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		5566,2 -

01 10 07 0062211

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Департамент гос. и муницип.имущества г.Москвы Владелец не установлен		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	3998,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	3998,5
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 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ Курочкина Н.И. 3.12.2007 Подпись

Исполнитель Вихарева Л.И. 3.12.2007 Подпись

Руководитель группы инвентаризации строений и сооружений Канаева Т.И.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Город Москва, 27 февраля две тысячи четырнадцатого года.

Закрытое акционерное общество «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1027739383682, имеющее местонахождение по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 6, корп. 1, в лице Генерального директора Слуикер Ольги Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны,

и

Закрытое акционерное общество 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 Блинова Феликса Львовича, действующего на основании Доверенности от 16.07.2013 года, зарегистрированной в реестре за №1-2174 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 «**Покупатель**» с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее «**Договор**») о нижеследующем:

1. Определения

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

«**Нежилые помещения**» означают помещения с назначением нежилое, общей площадью 1 885,6 кв.м, расположенные в здании по адресу: город Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, которые поступают в собственность Покупателя в соответствии с положениями настоящего Договора.

Характеристики помещений приведены в Приложении 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

«Здание» означает здание, в котором расположены Нежилые помещения, которые являются предметом настоящего Договора.

«**Земельный участок**» означает земельный участок, на котором находится Здание.

Другие термины, употребленные в настоящем Договоре с заглавной буквы, определение которых не дано выше, имеют значение, приданное им в тексте настоящего Договора.

2. Исходные положения

Подписывая настоящий Договор, Стороны принимают во внимание и исходят из следующего:

2.1. Продавец настоящим подтверждает, что имущественные права на Нежилые помещения принадлежат Продавцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилые помещения общей площадью 1 885,6 кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77-77-12/010/2008-335), выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве «26» июня 2008г., запись регистрации 77-77-12/010/2008-335 от «26» июня 2008г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77 АЖ 439585.

2.2. Нежилые помещения обременены договором ипотеки № 00160012/09011100и1 от 24.09.2012 г. (зарегистрированного 06.12.2012г. за № 77-77-11/160/2012-324) в пользу ОАО «Сбербанк России» на основании кредитного договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.08.2012 №00160012/09011100.

2.3. Продавец гарантирует, что на дату государственной регистрации перехода права собственности с Продавца на Покупателя Нежилые помещения не будут являться предметом спора, залога, или иного обременения, а также будут отсутствовать ограничения (обременения) прав Продавца на Здание, за исключением долгосрочного договора аренды Нежилых помещений, сроком на 10 лет, с **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.

2.4. Стороны гарантируют, что на момент подписания настоящего Договора они обладают всеми правами, необходимыми для заключения настоящего Договора. Каждая из Сторон получила все необходимые с ее стороны разрешения и согласия, требующиеся в соответствии с действующим законодательством РФ для заключения настоящего Договора, в том числе одобрение настоящего Договора органами ее управления, в компетенцию которых входит одобрение настоящего Договора.

2.5. Стороны подтверждают, что на момент заключения настоящего Договора Стороны предоставили друг другу решения своих уполномоченных органов управления о заключении настоящего Договора.

2.6. По настоящему Договору при переходе права собственности на Нежилые помещения, находящееся в Здании на Земельном участке, к Покупателю, он приобретает право пользования соответствующим Земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник Нежилых помещений.

3. Предмет и цена Договора

3.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить Нежилые помещения, являющееся предметом настоящего Договора, общей площадью 1 885,6 (Одна тысяча восемьсот восемьдесят пять целых шесть десятых) кв.м.

Перечень Нежилых помещений в Здании по настоящему Договору определен Сторонами на основании кадастровых паспортов и документов технического учета расположенных по адресу: город Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, копии кадастровых паспортов, заверенных Продавцом, являются Приложением № 4 к настоящему Договору.

Цена Договора составляет сумму в размере **210 185 720,13 (Двести десять миллионов сто восемьдесят пять тысяч семьсот двадцать) рублей 13 копеек**, в том числе НДС 18% в размере 32 062 228,49 (Тридцать два миллиона шестьдесят две тысячи двести двадцать восемь) рублей 49 копеек, из расчета стоимости одного кв.м. Нежилых помещений в размере 111 468,88 (Сто одиннадцать тысяч четыреста шестьдесят восемь) рублей 88 копеек, в том числе НДС 18% в размере 17 003,73 (Семнадцать тысяч три) рубля 73 копейки.

Цена настоящего Договора изменению не подлежит.

3.2. Уплата Цены настоящего Договора за передаваемое Здание осуществляется Покупателем в следующем порядке:

На сумму в размере 210 185 720,13 (Двести десять миллионов сто восемьдесят пять тысяч семьсот двадцать) рублей 13 копеек, в том числе НДС 18% в размере 32 062 228,49 (Тридцать два миллиона шестьдесят две тысячи двести двадцать восемь) рублей 49 копеек.

Покупатель открывает безотзывный покрытый аккредитив в банке – ОАО «Сбербанк России» (ОГРН: 1027700132195) (банк-эмитент).

3.2.1. Об открытии аккредитива и его условиях банк-эмитент сообщает Продавцу.

3.2.2. Исполняющим банком является ОАО «Сбербанк России» (ОГРН: 1027700132195) по совместному заявлению Продавца и Покупателя.

Условием исполнения аккредитива является представление Продавцом банку-эмитенту:

- подлинную выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), подтверждающую право собственности Покупателя на Нежилые помещения, выданных Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежащим образом орган, заменяющий это учреждение) (далее – «регистрационный орган»);

- подлинник настоящего Договора;

- оригинал выписки из ЕГРП, подтверждающей отсутствие обременения Нежилых помещений ипотекой, поименованной в п.2.2. настоящего Договора;

- Подлинник, зарегистрированного в регистрационном органе, долгосрочного договора аренды Нежилых помещений, сроком на 10 лет, с **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;

- Подлинник Акта приема – передачи Нежилых помещений, к указанному зарегистрированному, в регистрационном органе, долгосрочному договору аренды Нежилых помещений с **Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»;**

- оригинал согласия специализированного депозитария Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал» - ООО «ЦДФ» на раскрытие аккредитива.

3.2.3. Срок действия аккредитива – до 15.05.2014 года.

3.2.4. Закрытие аккредитива в исполняющем банке производится (с возвратом суммы покрытия по аккредитиву или суммы неиспользованного остатка):

- по истечении срока действия аккредитива;

- по заявлению о согласии Продавца об отказе использования аккредитива до истечения срока его действия, если возможность такого отказа предусмотрена условиями аккредитива.

3.2.5. Комиссии и расходы по аккредитиву в ОАО «Сбербанк России» (ОГРН: 1027700132195) оплачивает Продавец.

3.2.6. В течение срока действия аккредитива стороны настоящего Договора вправе изменить условия исполнения по совместному заявлению Продавца и Покупателя. Условия аккредитива считаются измененными с момента получения исполняющим банком согласия Сторон.

3.2.7. Покупатель после 15.05.2014 года обязан произвести Продавцу оплату стоимости продаваемых Нежилых помещений, в размере указанном в п. 3.2. Договора, вне рамок аккредитива, платежным поручением с расчетного счета Покупателя № 40701810640020000192, открытого в ОАО «Сбербанк России» (ОГРН: 1027700132195) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты осуществления регистрационным органом

государственной регистрации перехода права собственности на Нежилые помещения по настоящему Договору с Продавца на Покупателя в случае наступления следующих событий в совокупности:

- срок действия аккредитива истек без исполнения;

- регистрационный орган осуществил государственную регистрацию перехода права собственности на Нежилые помещения с Продавца на Покупателя по настоящему Договору;

- Подлинник, зарегистрированного в регистрационном органе, долгосрочного договора аренды Нежилых помещений, сроком на 10 лет, с **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 предоставлен Покупателю;

- Подлинник Акта приема – передачи Нежилых помещений, к указанному зарегистрированному, в регистрационном органе, долгосрочному договору аренды Нежилых помещений с **Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»** предоставлен Покупателю;

- оригинал выписки из ЕГРП, подтверждающей отсутствие обременения Нежилых помещений ипотекой, поименованной в п.2.2. настоящего Договора, передан Покупателю;

- оригинал согласия специализированного депозитария Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал» - ООО «ЦДФ» на раскрытие аккредитива.

3.2.8. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ с даты государственной регистрации перехода права собственности на Нежилые помещения к Покупателю и до оплаты Покупателем Цены Договора Нежилые помещения признаются не находящимся в залоге у Продавца.

3.3. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять от Продавца по подписываемому Сторонами акту приема-передачи (по форме, которая является Приложением № 2 к настоящему Договору) Нежилые помещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления первого из указанных событий:

- даты исполнения аккредитива и списания денежных средств с корреспондентского счета банка эмитента; или

- даты исполнения банком Покупателя платежного поручения Покупателя о полной оплате Цены Договора и списания денежных средств с корреспондентского счета банка Покупателя.

3.4. Продаваемые Нежилые помещения передаются Покупателю в состоянии, согласованном сторонами в Приложении № 3.

3.5. Право собственности на Нежилые помещения возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилые помещения.

3.6. Стороны договорились, что подача Сторонами в регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилые помещения, будет произведена в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления Покупателем Продавцу уведомления с приложением копии платежного поручения о списании денежных средств со счета Покупателя в размере,

указанном в п. 3.2. Договора в счет покрытия аккредитива, указанным в п.п. 3.3. настоящего Договора.

3.7. В срок, предусмотренный пунктами 3.7, 3.10 настоящего Договора, Стороны обязуются собрать, подготовить и совместно подать в регистрирующий орган все документы, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилые помещения. Стороны договорились, что все расходы, связанные с указанной регистрацией, несет Продавец за свой счет, за исключением расходов по уплате государственной пошлины, которая уплачивается Покупателем.

3.8. В случае расторжения настоящего Договора до даты регистрации перехода права собственности на Нежилые помещения на Покупателя Стороны обязаны выполнить все действия, необходимые для прекращения договора на аккредитив и возврата Цены Договора Покупателю.

3.9. Стороны договорились, что сбор Сторонами документов, необходимых для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилые помещения, будет произведен в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты наступления событий поименованных в п. 3.7. настоящего Договора.

3.10. Стороны договорились, что при фактической полной или частичной неоплате суммы по настоящему Договору, указанной в реквизитах настоящего договора, в течение 10 рабочих дней с даты, предусмотренной п. 3.2.7. настоящего Договора, в случае перехода права собственности на Нежилые помещения на Покупателя, настоящий Договор считается расторгнутым.

4. Особые условия

4.1. До даты перехода к Покупателю права собственности на Нежилые помещения Продавец несет за свой счет и без каких-либо компенсаций со стороны Покупателя все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Нежилых помещений (включая оплату коммунальных услуг, оплату арендной платы за пользование Земельным участком/Зданием). Покупатель соглашается, что со дня перехода к Покупателю права собственности на Нежилые помещения бремя расходов по содержанию и эксплуатации Нежилых помещений (включая оплату коммунальных услуг, оплату арендной платы за пользование Земельным участком/Зданием) ложится на Покупателя. В случае выявления задолженности Продавца перед какими-либо организациями, прямо или косвенно связанной с содержанием отчуждаемых Нежилых помещений, которая возникла до подписания Сторонами настоящего Договора и акта приема-передачи, Продавец принимает на себя обязательство погасить её в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня предъявления при условии её документального подтверждения.

4.2. Права Покупателя на Земельный участок будут определяться в соответствии с частью 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.3. Если в процессе государственной регистрации перехода права собственности на Нежилые помещения на Покупателя регистрационный орган указывает на необходимость внесения изменений в настоящий Договор для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно заключают дополнительное соглашение, либо иной документ о внесении разумных изменений в настоящий Договор. Если в процессе государственной регистрации перехода права собственности на Нежилые помещения на Покупателя регистрационный орган обращается с требованием о предоставлении дополнительных документов и/или сведений, Стороны предоставляют в регистрационный орган любые такие документы и/или сведения, затребованный регистрационным органом.

4.4.Продавец гарантирует отсутствие прав третьих лиц на Нежилые помещения или любую из его частей, на момент перехода права собственности на Покупателя по настоящему Договору, за исключением долгосрочного договора аренды Нежилых

помещений, сроком на 10 лет, с **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, и обязуется в случае предъявления требований, претензий и исков со стороны третьих лиц самостоятельно, без привлечения Покупателя и без увеличения стоимости Нежилые помещения, которая указана в настоящем Договоре, разрешать их.

4.5. Продавец принимает на себя обязательства, в течение 3 (Трех) месяцев с даты заключения настоящего Договора переоформить на Арендатора Нежилых помещений (**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) все необходимые и достаточные договоры/документы, необходимые для надлежащего содержания и эксплуатации Нежилых помещений (включая оплату коммунальных услуг, оплату арендной платы за пользование Земельным участком/Зданием.

4.6. Продавец настоящим принимает на себя следующие обязательства:

- Выполнить все необходимые и достаточные действия, до момента перехода права собственности на Нежилые помещения на Покупателя, для погашения всей существующей задолженности по коммунальным услугам и эксплуатационным расходам в отношении Нежилых помещений;

- Выполнить все необходимые и достаточные действия, для перерегистрации долгосрочного договора аренды № 1-994/80 от 30.06.2008г. на нежилые помещения, общей площадью 1444 кв.м. с Продавца на Покупателя в срок не позднее «01» апреля 2014 года;

- Передать Покупателю Исполнительную документацию, в полном объеме, в отношении Нежилых помещений в срок не позднее даты подписания акта приема-передачи Нежилых помещений по настоящему Договору;

- Выполнить все необходимые и достаточные действия, для снятия обременения Нежилых помещений договором ипотеки № 00160012/09011100и1 от 24.09.2012 г. (зарегистрированного 06.12.2012г. за № 77-77-11/160/2012-324) в пользу ОАО «Сбербанк России» на основании кредитного договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.08.2012 №00160012/09011100.

5. Ответственность. Расторжение Договора

5.1. В случае нарушения Сторонами настоящего Договора они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Стороны также соглашаются, что нарушение Покупателем на 10 (Десять) или более рабочих дней сроков исполнения любого из обязательств, предусмотренных пунктами 3.4; 3.5; 3.2.7; 3.10; 3.8 настоящего Договора, является существенным нарушением Покупателем настоящего Договора, дающим Продавцу право отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Покупателю соответствующего уведомления, в момент направления которого настоящий Договор будет считаться расторгнутым.

5.3. В случае нарушения Продавцом срока передачи Здания или какого-либо документа, указанного в пункте 2.2; 3.4; 3.5; 3.8; 4.4; 4.5. Договора, Продавец уплачивает Покупателю штраф в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента от Цены Договора за

каждый день просрочки. Продавец обязан оплатить пени в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня получения от Покупателя письменного требования.

5.4. В случае неисполнения Продавцом обязательств поименованных в п.4.6. Договора, он обязуется уплатить Покупателю штраф в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей, а также компенсировать Покупателю его затраты/расходы понесенные в связи с исполнением Покупателем обязательств Продавца поименованных в п.4.6. Договора.

5.5. Уплата пени и штрафов не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия, препятствующие исполнению обязательств. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 3 (трех) 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.

7. Полнота Договора

7.1. Настоящий Договор представляет собой полное соглашение Сторон по всем условиям настоящего Договора.

7.2. Если какое-либо из положений или условий настоящего Договора будет считаться, окажется или будет признано недействительным/ничтожным, то недействительность/ничтожность данного положения не повлияет и не изменит действительности остальных условий и положений настоящего 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 настоящего Договора.

8. Изменение Договора

8.1.Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и надлежащим образом подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями.

9. Срок действия Договора

9.1.Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами, указанного вверху на его первой странице, и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по настоящему Договору.

10. Экземпляры Договора. Язык Договора

10.1. Настоящий 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 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

11. Конфиденциальность

11.1. За исключением случаев, предусмотренных законом, ни одна из Сторон не имеет права без предварительного письменного согласия другой Стороны раскрывать любым лицам или иным образом предавать гласности какую-либо информацию относительно условий настоящего Договора, за исключениями, предусмотренными ниже в пункте 11.2.

11.2. Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную в пункте 11.1 информацию:

- 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,
- своим юристам, аудиторам, оценщикам – в любом объеме,
- банку или иному финансовому учреждению – в объеме, необходимом для осуществления платежей по настоящему Договору,
- государственным органам – в объеме, установленном законодательством, либо на основании решения суда или арбитражного суда, имеющего обязательную силу для соответствующей Стороны,
- специализированному депозитарию Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1».

12. Урегулирование споров

12.1. Все споры и разногласия в связи с заключением, расторжением, действительностью, исполнением и толкованием Договора, а равно любые споры, могущие возникнуть в будущем, Стороны согласились разрешать путем переговоров, а в случае невозможности достичь соглашения о его урегулировании в течение 30 (Тридцати) дней с даты возникновения спора (разногласия) передать указанный спор на рассмотрение и разрешение по существу в будут решаться в Арбитражном суде в соответствии с материальным и процессуальным правом Российской Федерации.

12.2. При рассмотрении спора будет применяться законодательство РФ.

13. Применимое право

13.1. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

14. Уведомления

14.1. Уведомления (извещения), требуемые или разрешенные в соответствии с настоящим Договором, должны быть направлены в письменном виде и доставлены курьерской службой или иным способом переданы из рук в руки по приведенным ниже адресам Сторон (которые могут быть изменены на другой адрес (им может быть только адрес в городе Москва, Россия) путем направления уведомления в соответствии с настоящей статьей Стороной, чей адрес изменяется, другой Стороне):

Адрес Продавца:

117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 6, корп. 1

Адрес Покупателя:

Россия, 105062, г.Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

Вниманию: Блинова Феликса Львовича

Тел.: (495) 660-70-30 Факс: (495) 660-70-32

Уведомления, переданные курьерской службой или доставленные из рук в руки, как сказано выше, считаются действительными в день доставки по вышеуказанным адресам.

15. Приложения к Договору.

1. Приложение №1 Перечень Нежилых помещений в Здании, их общая площадь, характеристики, перечень и назначение.
2. Приложение №2 Форма акта о приеме-передаче.
3. Приложение №3 Состояние передаваемых Нежилых помещений.
4. Приложение №4 Документы БТИ.

16. Адреса и банковские реквизиты Сторон.

Продавец:
Закрытое акционерное общество «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ»
117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 6, корп. 1
ОГРН 1027739383682
ИНН 7706098801 / КПП 772801001
р/с 40702810340020001762
в ОАО "Сбербанк России" (Дополнительный офис №9040/00900 Среднерусский банк СБ РФ г.Москва)
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Покупатель:
Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»
105062, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9
ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196 / КПП 770901001
р/с 40701810640020000192
в ОАО «Сбербанк России»
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец
Генеральный директор

_____ **О.С. Слуцкер**

Покупатель

_____ **Ф.Л. Блинов**

Управляющая компания "РВМ Капитал"

9

Приложение 1 к Договору купли-продажи
от «27» февраля 2014 г.

Перечень Нежилых помещений в Здании, их общая площадь, характеристики, перечень и назначение.

№ помещения	Этаж	№ на плане	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь (кв.м.)
I	подвал	5	раздевалка	13,6
		6	душевая	2,5
		7	санузел	1,3
		8	раздевалка	14,5
		9	душевая	2,5
		10	санузел	1,4
		12	пом. подсобное	12,2
		13	коридор	6,5
		14	санузел	2,1
		15	комната для отдыха	22,2
		16	коридор	5,2
		17	массажная	4,8
		18	бассейн	7,3
		19	процедурная	8,6
		20	холл	6,1
		21	санузел	2,5
		22	пом. подсобное	2,6
		23	комната для отдыха	26,7
		24	бассейн	20,1
		25	душевая	4,0
		26	массажная	4,5
		27	комната охраны	6,2
		28	душевая	1,0
		29	санузел	1,0
		30	коридор	11,7
		30а	кладовка	8,5
		31	клетка лестничная	16,2
		32	пом. подсобное	1,0
I	1	3	пом. подсобное	5,8

		4	приемная	7,2
		5	пом. подсобное	2,5
		6	касса	3,4
		8	раздевалка	88,0
		9	санузел	5,5
		10	душевая	16,7
		11	санузел	3,3
		12	санузел	2,0
		13	сауна	8,0
		14	раздевалка	119,2
		15	сауна	8,0
		16	душевая	1,4
		17	умывальная	7,7
		18	душевая	15,6
		19	санузел	1,8
		20	санузел	1,8
		21	клетка лестничная	17,5
		22	массажная	12,9
		23	кладовая	7,2
		24	умывальная	2,9
		25	санузел	3,0
		26	санузел	2,9
		27	гардеробная	16,7
		28	тамбур	3,9
		29	прочее	7,7
		30	кабинет	3,0
		31	ресторан	80,2
		32	кухня	25,2
		33	моечная	9,7
		34	кладовая	4,5
		35	коридор	2,8
		36	комната приема пищи	28,0
		37	пом. подсобное	4,3
		38	холл	18,2
		39	раздевалка	3,1
		39а	санузел	2,0
		40	кладовая	15,7
		41	тамбур	1,8

11

II	1	2	офис	22,1
		3	санузел	1,5
IV	1	1	электрощитовая	7,9
I	2	2	холл	176,1
		2а	коридор	12,8
		3	зал спортивный	41,6
		4	холл	23,3
		5	коридор	13,6
		6	кладовая	5,0
		7	коридор	9,2
		8	пом. подсобное	5,4
		9	пом. подсобное	10,2
		10	пом. подсобное	9,6
		10а	кладовая	3,3
		11	зал тренажерный	59,2
		12	склад	24,7
		13	медкабинет	19,3
		14	зал тренажерный	20,4
		15	зал тренажерный	108,5
		16	тамбур	4,1
		17	умывальная	4,1
		18	санузел	1,5
		19	санузел	1,5
		20	клетка лестничная	8,5
		21	санузел	3,6
		22	санузел	2,5
		23	саузел	2,5
		24	тренерская	9,0
		25	комната переговоров	17,5
		26	раздевалка	14,7
		27	душевая	2,0
		28	душевая	1,9
		29	санузел	2,6
		30	клетка лестничная	15,3
		31	кладовая	3,2
		32	зал спортивный	55,2
		33	зал тренажерный	75,9
		34	зал тренажерный	156,4

II	2	2	коридор	18,7
		3	офис	11,0
		6	архив	7,8
I	антресоль 1	1	коридор	37,2
		2	пом. подсобное	8,2
		3	санузел	1,3
		4	санузел	2,2
		5	санузел	2,2
		6	санузел	1,3
		7	мастерская	12,1
		8	склад	17,9
		9	склад	22,1
Итого:				**1 885,6**

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец

Генеральный директор

_____ **О.С. Слуцкер**

М.П.

Покупатель

_____ **Ф.Л. Блинов**

М.П.

Управляющая компания "РВМ Капитал"

13

Приложение 2 к Договору купли-продажи
от «27» февраля 2014 г.

ФОРМА

Акт приема – передачи Нежилых помещений,
расположенных в Здании по адресу: город Москва, ул. Житная, дом 14, стр. 2.

г.Москва _____2014г.

Закрытое акционерное общество «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1027739383682, имеющее местонахождение по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 6, корп. 1, в лице Генерального директора Слуцкер Ольги Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество 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 Блинова Феликса Львовича, действующего на основании Доверенности от 16.07.2013 года, зарегистрированной в реестре за №1-2174 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 «**Покупатель**» с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», подписали настоящий Акт приема передачи Нежилых помещений (далее «Акт») о нижеследующем:

1. **Продавец** согласно пп. 3.4; 3.5. Договора купли-продажи от «27» февраля 2014г. передал, а **Покупатель** принял следующие Нежилые помещения, расположенные в Здании по адресу: г. Москва, ул. Житная, дом 14, стр. 2, а именно:

№ помещения	Этаж	№ на плане	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь (кв.м.)
I	подвал	5	раздевалка	13,6
		6	душевая	2,5
		7	санузел	1,3
		8	раздевалка	14,5
		9	душевая	2,5
		10	санузел	1,4
		12	пом. подсобное	12,2
		13	коридор	6,5
		14	санузел	2,1
		15	комната для отдыха	22,2
		16	коридор	5,2
		17	массажная	4,8
		18	бассейн	7,3
		19	процедурная	8,6
		20	холл	6,1

14

		21	санузел	2,5
		22	пом. подсобное	2,6
		23	комната для отдыха	26,7
		24	бассейн	20,1
		25	душевая	4,0
		26	массажная	4,5
		27	комната охраны	6,2
		28	душевая	1,0
		29	санузел	1,0
		30	коридор	11,7
		30а	кладовка	8,5
		31	клетка лестничная	16,2
		32	пом. подсобное	1,0
I	1	3	пом. подсобное	5,8
		4	приемная	7,2
		5	пом. подсобное	2,5
		6	касса	3,4
		8	раздевалка	88,0
		9	санузел	5,5
		10	душевая	16,7
		11	санузел	3,3
		12	санузел	2,0
		13	сауна	8,0
		14	раздевалка	119,2
		15	сауна	8,0
		16	душевая	1,4
		17	умывальная	7,7
		18	душевая	15,6
		19	санузел	1,8
		20	санузел	1,8
		21	клетка лестничная	17,5
		22	массажная	12,9
		23	кладовая	7,2
		24	умывальная	2,9
		25	санузел	3,0
		26	санузел	2,9
		27	гардеробная	16,7
		28	тамбур	3,9

15

		29	прочее	7,7
		30	кабинет	3,0
		31	ресторан	80,2
		32	кухня	25,2
		33	моечная	9,7
		34	кладовая	4,5
		35	коридор	2,8
		36	комната приема пищи	28,0
		37	пом. подсобное	4,3
		38	холл	18,2
		39	раздевалка	3,1
		39а	санузел	2,0
		40	кладовая	15,7
		41	тамбур	1,8
II	1	2	офис	22,1
		3	санузел	1,5
IV	1	1	электрощитовая	7,9
I	2	2	холл	176,1
		2а	коридор	12,8
		3	зал спортивный	41,6
		4	холл	23,3
		5	коридор	13,6
		6	кладовая	5,0
		7	коридор	9,2
		8	пом. подсобное	5,4
		9	пом. подсобное	10,2
		10	пом. подсобное	9,6
		10а	кладовая	3,3
		11	зал тренажерный	59,2
		12	склад	24,7
		13	медкабинет	19,3
		14	зал тренажерный	20,4
		15	зал тренажерный	108,5
		16	тамбур	4,1
		17	умывальная	4,1
		18	санузел	1,5
		19	санузел	1,5
		20	клетка лестничная	8,5

16

		21	санузел	3,6
		22	санузел	2,5
		23	саузел	2,5
		24	тренерская	9,0
		25	комната переговоров	17,5
		26	раздевалка	14,7
		27	душевая	2,0
		28	душевая	1,9
		29	санузел	2,6
		30	клетка лестничная	15,3
		31	кладовая	3,2
		32	зал спортивный	55,2
		33	зал тренажерный	75,9
		34	зал тренажерный	156,4
II	2	2	коридор	18,7
		3	офис	11,0
		6	архив	7,8
I	антресоль 1	1	коридор	37,2
		2	пом. подсобное	8,2
		3	санузел	1,3
		4	санузел	2,2
		5	санузел	2,2
		6	санузел	1,3
		7	мастерская	12,1
		8	склад	17,9
		9	склад	22,1
Итого:				**1 885,6**

Нежилые помещения приняты в состоянии, указанном в Приложении № 3 к Договору купли-продажи от «27» февраля 2014г., осмотрены Покупателем, претензии по качеству и состоянию Нежилых помещений отсутствуют.

Настоящим Стороны подтверждают выполнение всех своих обязательств по Договору купли-продажи от «27» февраля 2014 в полном объеме.

Исполнительная документация относительно Нежилых помещений передана Продавцом и принята Покупателем в полном объеме.

Настоящий Акт подписан в 2 экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец
Генеральный директор

_____ **О.С. Слуцкер**
М.П.

Покупатель

Управляющая компания "РВМ Капитал"

_____ **Ф.Л. Блинов**
М.П.

17

Приложение 3 к Договору купли-продажи
от «27» февраля 2014 г.

Состояние передаваемых Нежилых помещений в Здании.

Арендуемые помещения передаются в следующем виде:
Здание - имеет 3 этажа, с надстройкой и подвал. Высота здания 10.7м.
Фундаменты – под стенами – ленточные из сборного железобетона., под колоннами - столбчатые из сборного железобетона.
Стены – Наружные и внутренние стены выполнены из обыкновенного керамического кирпича, на цементно - песчаном растворе. Наружные стены утеплены минватой «Роквол» с последующей облицовкой.
Главный фасад - облицован навесными металлическими панелями, цоколь плиткой гранитной. Боковой и дворовый фасад облицован сэндвич панелями.
Перегородки - выполнены из гипсокартона по металлическому каркасу.
Кровля – не эксплуатируемая, выполнена из рулонных материалов, плоская.

Состояние строительных конструкций, кровли здания

- Строительные конструкции и конструктивные элементы здания находятся в хорошем состоянии.
- Наблюдаются водяные «пузыри» под верхним слоем изоляции.
- По проекту кровля неэксплуатируемая, но на ней установлено оборудование (чилер, наружные блоки VRV системы).
- Наблюдаются протечки дождевой воды по фасаду здания (главный фасад) внутрь здания, через конструкции окон.
- Кровля требует ремонта.
- Требует замены часть остекления светового фонаря.
- Наблюдаются протечки в подвальной части здания по трубам ливневой канализации на стены подвала и протечки дождевых вод внутрь подвала. Требуют диагностики и устранения причин.
- Требуется мелкий ремонт элементов фасада.

Здание находится в хорошем состоянии, ремонта не требует. Требуются незначительные работы по устранению мелких дефектов и протечек. Кровля в средне – срочном прогнозе (2-4 года) требует частичного или капитального ремонта.

Система вентиляции и кондиционирования

- Система вентиляции и кондиционирования состоит из механической приточно - вытяжной вентиляции (8 модульных установок, не считая местных вытяжек), Системы холодоснабжения (чилер – фанкойл) и системы VRV(наружные блоки - фанкойлы), систем циркуляции тепло и холодоносителя. 5 канальных приточных установок, вытяжные вентиляторы бассейна и местные вытяжные вентиляторы. Мини чилер, драйкулер.
- Работы выполнены с учетом требований нормативных документов.
- Регулировка систем выполнена.
  Вентиляционные установки и производительность:
  - П1 1830 м3час
  - П2 1355 м3час
  - П3 1420 м3час
  - П4 5015 м3час
  - П51110 м3час
  - П6 4325 м3час
  - П7 7740 м3час
  - П8 5410 м3час

- П9 10690 м3час
- В1 1515 м3час
- В2 220 м3час
- В3 675 м3час
- В4 3250 м3час
- В5 550 м3час
- В6 3500 м3час
- В7 1030 м3час
- В8 нет данных
- В9 1110 м3час
- В10 50 м3час
- В11 4405 м3час
- В12 7445 м3час
- В13 5410 м3час
- В14 10950 м3час
- VRV система Mitsubishi Electrik мощность холодоснабжения 108 кВт
- Чилер «MTL» воздушный, холодопроизводительностью 372 кВт, эл. мощность 179 кВт.

- Параметры воздуха (температура, скорость, влажность и давление) соответствует нормам микроклимата в обслуживаемой зоне.
- Незаконных перекрытий каналов естественной вентиляции нет.
- Показатели по расходу воздуха в воздуховодах соответствуют проектным данным.
- Отсутствуют фильтра грубой очистки на приточных установках
- Отсутствуют датчики заморозки по "воздуху" приточных установок
- Отсутствует система автоматической подкачки системы отопления приточных установок
- Изоляция и маркировка трубопроводов, воздуховодов не соответствует нормативным требованиям
- Отсутствует система диспетчеризации системой общеобменной вентиляции и кондиционирования
- На холодильной установке (чиллере) не работает вторая ступень (второй компрессор)
- Отсутствует "зимний холод" (недочет проектирования)
- Все приточные установки работают только на "тепло-холод", без поддержания требуемой влажности.
- Отсутствуют резервные вентиляторы (электродвигатели) на вентиляционных установках
- Вышли из строя два местных вытяжных вентилятора (канальные)
- Требуют проверки и наладки расширительные баки
- Узлы обвязки приточных установок выполнены с нарушениями (не хватает манометров, термометров, запорной арматуры.)
- Узлы обвязки приточных установок не соответствуют современным требованиям (работы проводятся)
- Часть приточного воздуховода на приток в бассейн выполнена с излишним заужением сечения диффузоров, имеет большое гидравлическое сопротивление, требует доработки (в части «обдув купола»)

Система вентиляции и кондиционирования работоспособна, обеспечивает необходимый микроклимат в помещениях. В существующем состояния подвержена риску «размораживания» требует некоторой доработки и отладки. Требуется восстановить изоляцию и маркировку воздуховодов и трубопроводов. Наладить систему поддержания

давления теплоносителя на приточные установки. Требуется отремонтировать и наладить работу второго компрессора чиллера.

Система отопления

- Работы выполнены в соответствии с проектом.
- Монтаж выполнен в соответствии с требованиями нормативно технической документации.
- Соединения герметичны, гидравлические испытания проведены.
- Система отопления двухтрубная, радиаторы – стальные, панельные. Терморегуляторы на радиаторах «Данфосс».
- Теплоноситель – вода 95-70гр. С от собственного теплового пункта
- Насосы циркуляционные - с частотным регулированием. Преобразователь частоты «Данфосс»
- Станция поддержания давления реле давления, повысительный насос
- Контроллер системы отопления – «Овен»
- Контроллер поддержания температуры теплых полов – «Овен»
- Насос циркуляции теплого пола без преобразователя частоты
- Контроллер системы учета тепловой энергии – «Вист».
- Контроллер поддержания температурного графика - «Ханивел».
- Параметры теплоносителя соответствуют температурному графику.
- Работы выполнены по проекту, согласно требованиям нормативно-технической документации.
- Регулировка системы выполнена.
- ЦТП изоляция и маркировка трубопроводов не соответствует нормативным документам.
- Не работает автоматическая система управления насосами (Преобразователи частоты "Данфосс" не работают).
- Во всем здании регуляторы температуры на калориферах отопления (термостаты), установлены не правильно, работают не корректно.
- Отсутствует система диспетчеризации ЦТП.
- Система «теплые полы» на бассейне, исполнена не верно, места вводов труб в монолит выполнены металлом, проржавели.
- Требуют проверки и настройки расширительные баки в ЦТП.
- Требуется установить гильзу для датчика температуры обратной воды в городскую сеть, после нагрева системы вентиляции.

Система отопления работоспособна, требует настройки автоматика ЦТП, восстановить изоляцию и маркировку трубопроводов. Требуется частичная покраска труб, фланцев.

Система водоснабжения и канализации.

- Работы выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов.
- Соединения герметичны, протечек не наблюдается.
- В нормальном режиме давление обеспечивается от городской сети 25- 35 м, или (если недостаточное давление), от повысительных насосов ТР 65/180, С частотным регулированием.
- Насосы ГВС с частотным регулированием, преобразователи частоты – «Данфосс»
- Контроллер поддержания температуры ГВС – «ОВЕН» Материал – трубы стальные водогазопроводные.
- Канализация исполнена с фановой вентиляцией, материал - чугунные и ПВХ трубы.
- Параметры воды замерены, ее показатели соответствуют нормам и требованиям.

- Монтаж выполнен в соответствии с требованиями нормативно технической документации.
- Давление и расход ХВС и ГВС на приборах расхода воды в норме.
- На сантехнической арматуре разборной (смесители, краны) отсутствует фильтра грязевики.
- Не работает система автоматического поддержания давления ГВС (Частотный регулятор "Данфосс" не работает).
- Требуется восстановить изоляцию и маркировку трубопроводов.

Система водоснабжения и канализации работоспособна, требуется настройка, восстановление теплоизоляции и маркировки трубопроводов. Необходима настройка автоматики.

Электроустановка

- Работы выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов
- Монтаж электротехнического оборудования выполнен в соответствии с требованиями нормативно технической документации.
- Частично требуется заменить автоматы (не подходящие по номиналу).

Система электроустановки работоспособна, требуются работы по устранению дефектов, выявленных при комплексном испытании.

Система связи, сигнализации и телевидения

- В здании функционирует современная IT телефония, современное кабельное ТВ.
- Работает комплекс видеонаблюдения
- Системы связи, сигнализации и телевидения функционируют нормально, нареканий к работе нет.

Системы связи, сигнализации и телевидения соответствуют современным требованиям по оснащению объектов.

Система пожарной сигнализации

- На объекте установлена пожарная сигнализация. Количество и расположения датчиков соответствует требованиям нормативных документов.
- Так же на объекте установлена система пожаротушения с использованием пожарных рукавов и насосная станция повышения давления.
- Требуется частично установить табло аварийный выход и изготовить схемы эвакуации
- Привести пути эвакуации и аварийные выходы в соответствии с нормативными требованиями.
- Требуется промыть систему водяного пожаротушения (гидранты)
- Требуется перемотать пожарные рукава

Система пожарной сигнализации и пожаротушения работоспособна, требуется изготовить и закупить недостающие схемы и указатели.

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец	**Покупатель**
Генеральный директор	
_____ О.С. Слуцкер	**_____Ф.Л. Блинов**
М.П.	**М.П.**

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Приложение 4
к Договору купли-продажи
от «27» февраля 2014 г.

Лист N 1 , всего листов 3

Документы БТИ.

Дата 14.05.2008

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0001)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал

1.3. Общая площадь части помещения 216,8 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.5-10,12-30,30а,31,32)	
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 (ком.5-10,12-30,30а,31,32)

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

1.10. Примечание: дата обследования - 26.03.2008

1.11. ГУП Мосгорбти (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МО-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

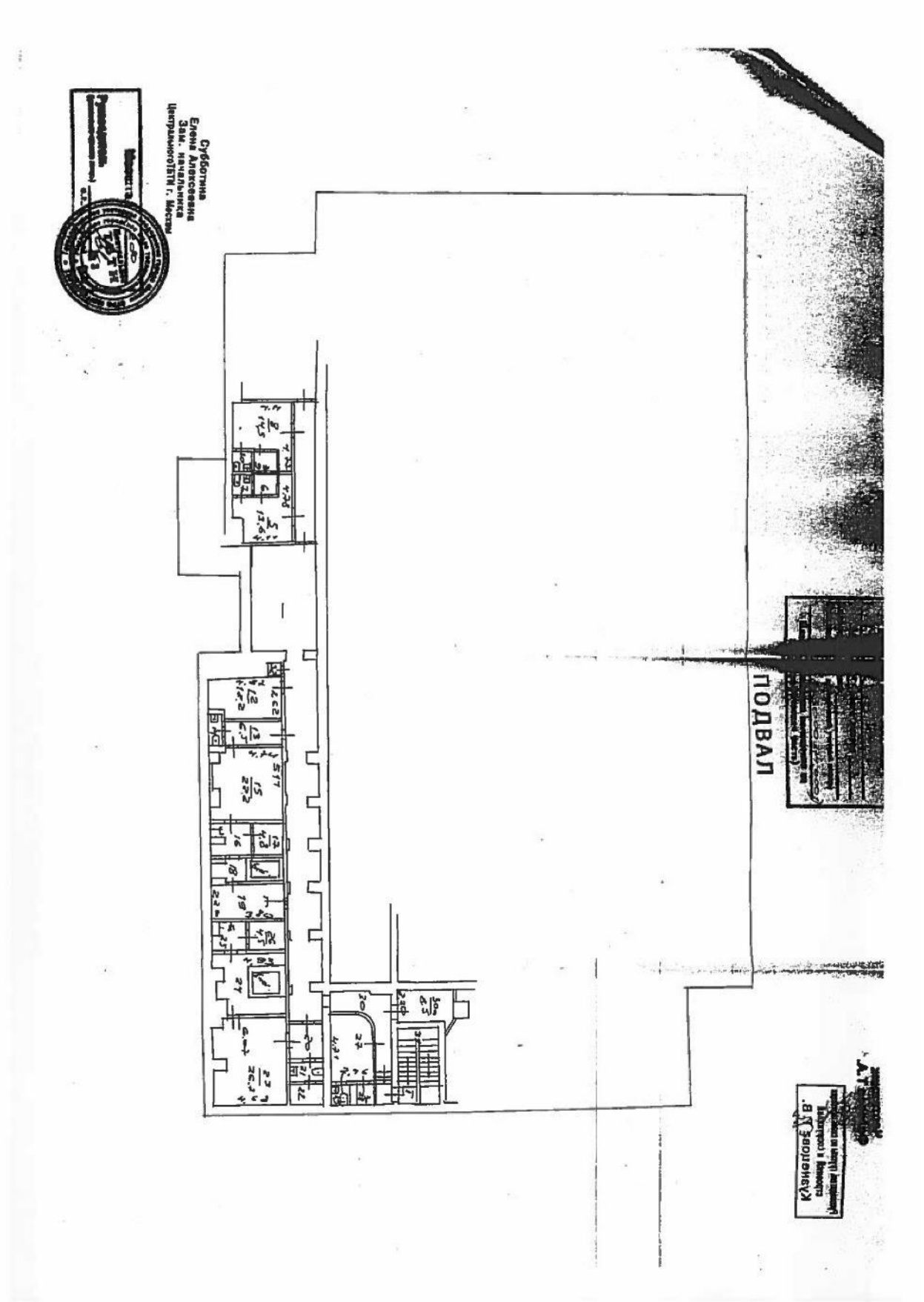
Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина
(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Центральное ТБТИ М.П. № 3

01 10 08 0045333

12


ПОДВАЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0001)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.03.2008
Постановление Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	5	раздевалка	13,6		13,6	культур			240
	6	душевая	2,5		2,5	культур			
	7	санузел	1,3		1,3	культур			
	8	раздевалка	14,5		14,5	культур			
	9	душевая	2,5		2,5	культур			
	10	санузел	1,4		1,4	культур			
	12	пом.подсобное	12,2		12,2	культур			
	13	коридор	6,5		6,5	культур			
	14	санузел	2,1		2,1	культур			
	15	комн.для отдыха	22,2	22,2		культур			
	16	коридор	5,2		5,2	культур			
	17	массажная	4,8	4,8		культур			
	18	бассейн	7,3		7,3	культур			
	19	процедурная	8,6	8,6		культур			
	20	холл	6,1		6,1	культур			
	21	санузел	2,5		2,5	культур			
	22	пом.подсобное	2,6		2,6	культур			
	23	комн.для отдыха	26,7	26,7		культур			
	24	бассейн	20,1		20,1	культур			
	25	душевая	4,0		4,0	культур			
	26	массажная	4,5	4,5		культур			
	27	комната охраны	6,2	6,2		культур			
	28	душевая	1,0		1,0	культур			
	29	санузел	1,0		1,0	культур			
	30	коридор	11,7		11,7	культур			
	30а	кладовая	8,5		8,5	культур			
	31	клетка лестнич	16,2		16,2	культур			
	32	пом.подсобное	1,0		1,0	культур			
Итого по части помещения			216,8	73,0	143,8				
---Нежилые помещения всего			216,8	73,0	143,8				
в т.ч. Культпросветит.			216,8	73,0	143,8				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель _____ (подпись) Чертежник Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 4

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0003)

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 части помещения 571,1 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

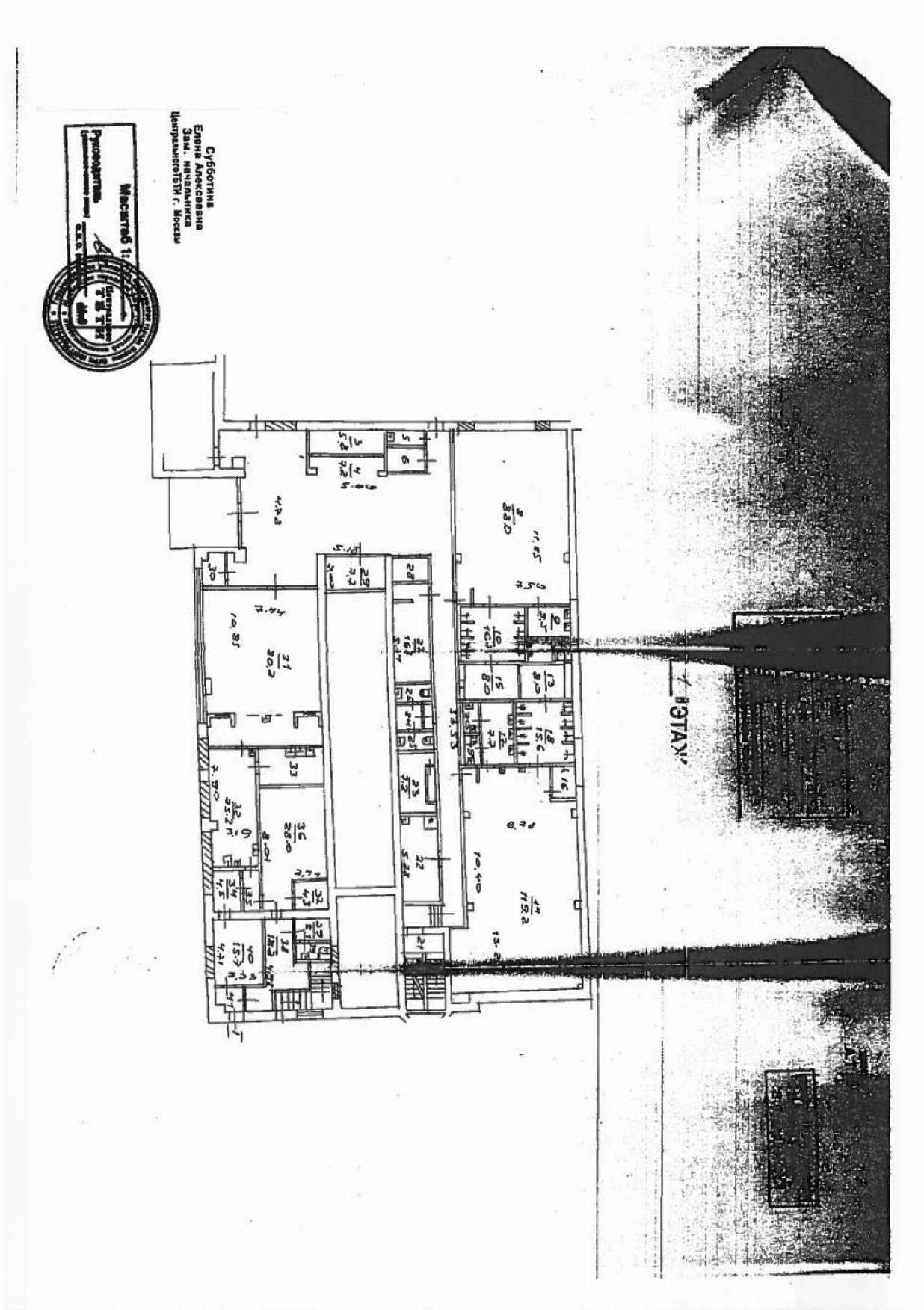
Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.3-6,8-39,39а,40,41)	
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 (ком.3-6,8-39,39а,40,41)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 31.05.2007
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации) свидетельство об аккредитации №МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ _____ (подпись) Н.И.Кирочкина (инициалы, фамилия)
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Центральное ТБТИ № 3

01 10 08 0045323


Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центральногобти г. Москвы
Масштаб 1:
1 ЭТАЖ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 4

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0003)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 31.05.2007
Постановление Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	3	пом.подсобное	5,8		5,8	культур			300
	4	приемная	7,2	7,2		культур			
	5	пом.подсобное	2,5		2,5	культур			
	6	касса	3,4	3,4		культур			
	8	раздевалка	88,0		88,0	культур			
	9	санузел	5,5		5,5	культур			
	10	душевая	16,7		16,7	культур			
	11	санузел	3,3		3,3	культур			
	12	санузел	2,0		2,0	культур			
	13	сауна	8,0		8,0	культур			
	14	раздевалка	119,2		119,2	культур			
	15	сауна	8,0		8,0	культур			
	16	душевая	1,4		1,4	культур			
	17	умывальная	7,7		7,7	культур			
	18	душевая	15,6		15,6	культур			
	19	санузел	1,8		1,8	культур			
	20	санузел	1,8		1,8	культур			
	21	клетка лестнич	17,5		17,5	культур			
	22	массажная	12,9	12,9		культур			
	23	кладовая	7,2		7,2	культур			
	24	умывальная	2,9		2,9	культур			
	25	санузел	3,0		3,0	культур			
	26	санузел	2,9		2,9	культур			
	27	гардеробная	16,7		16,7	культур			
	28	тамбур	3,9		3,9	культур			
	29	прочее	7,7	7,7		культур			
	30	кабинет	3,0	3,0		культур			
	31	ресторан	80,2	80,2		общепит			
	32	кухня	25,2	25,2		общепит			
	33	моечная	9,7		9,7	общепит			
	34	кладовая	4,5		4,5	культур			
	35	коридор	2,8		2,8	культур			
	36	комн.приема пищ	28,0	28,0		общепит			
	37	пом.подсобное	4,3		4,3	культур			
	38	холл	18,2		18,2	культур			
	39	раздевалка	3,1		3,1	культур			
	39а	санузел	2,0		2,0	культур			
	40	кладовая	15,7		15,7	культур			
	41	тамбур	1,8		1,8	культур			

Итого по части помещения	571,1	167,6	403,5				
---Нежилые помещения всего	571,1	167,6	403,5				
в т.ч. Обществ.питания	143,1	133,4	9,7				
Культпросветит.	428,0	34,2	393,8				

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 4 , всего листов 4

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0003)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ Н.И.Кирочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)

Исполнитель Чертежник _____ Фалеева Т.А.
(подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0004)

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 части помещения 23,6 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II (ком.2,3)	
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 (ком.2,3)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Центральное ТБТИ № 3

01 10 08 0045322

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист

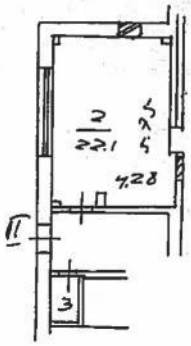
номер

номер (ранее

учетный номер) 414/9

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

1 й ЭТАЖ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0004)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	2	офис	22,1	22,1		культур			300
	3	санузел	1,5		1,5	культур			
Итого по части помещения			23,6	22,1	1,5				
---Нежилые помещения всего			23,6	22,1	1,5				
в т.ч. Культпросветит.			23,6	22,1	1,5				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ Н.И.Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)

Исполнитель _____ Чертежник Фалеева Т.А.
(подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0015)

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 7,9 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
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 - 31.05.2007
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)
Субботина Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045321

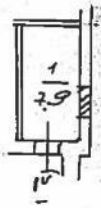
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/5

План расположения помещения на этаже

1 й ЭТАЖ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

Центральное ТБТИ №3

(подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0015)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Помещение N IV Тип: Прочие
Последнее обследование 31.05.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	электрощитовая	7,9		7,9	прочая			300
Итого по помещению			7,9		7,9				
---Нежилые помещения всего			7,9		7,9				
в т.ч. Прочие			7,9		7,9				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ Н.И.Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)

Исполнитель _____ Фалеева Т.А.
(подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 4

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0007)

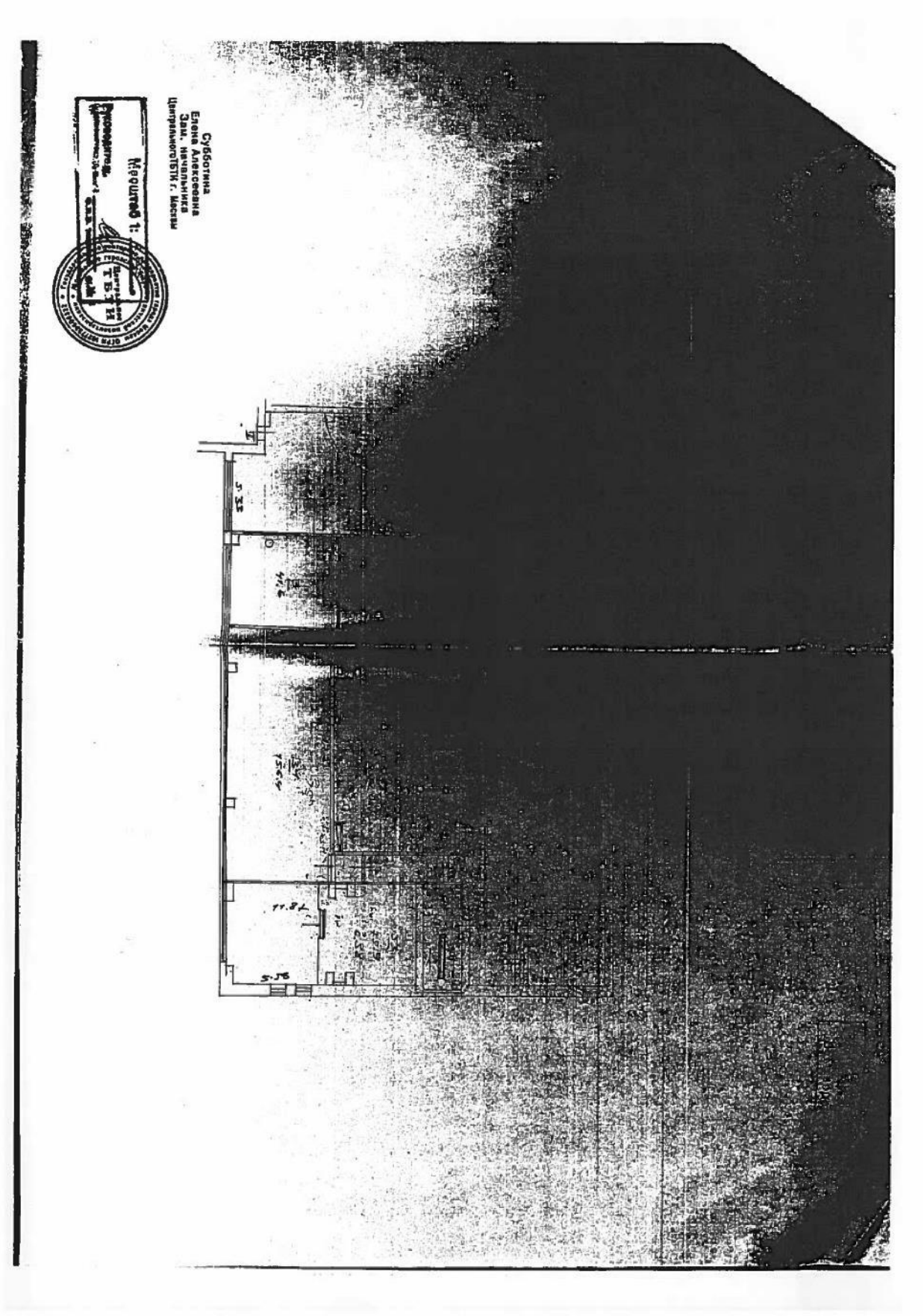
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
1.3. Общая площадь части помещения 924,2 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект,переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.2,2а,3-10,10а,11-34)	
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 (ком.2,2а,3-10,10а,11-34)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: - -
1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
1.11. ГУП Мосгорбти (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)
М.П.
Субботина Елена Алексеевна Зам. начальника ЦентральногоТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045332


Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы
Масштаб 1:

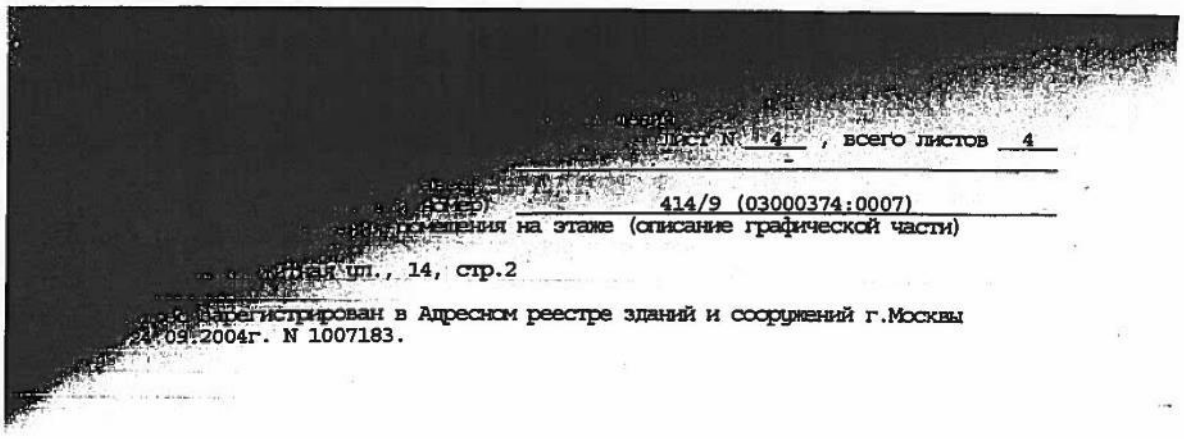
кадастровый паспорт
части помещения
Лист N 3 , всего листов 4

(ранее
ный номер) 414/9 (03000374:0007)
ения помещения на этаже (описание графической части)

ная ул., 14, стр.2

помещения N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007
Постановление Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
2	2	холл	176,1		176,1	культур			340
	2а	коридор	12,8		12,8	культур			
	3	зал спортивный	41,6		41,6	культур			
	4	холл	23,3		23,3	культур			
	5	коридор	13,6		13,6	культур			
	6	кладовая	5,0		5,0	культур			
	7	коридор	9,2		9,2	культур			
	8	пом.подсобное	5,4		5,4	культур			
	9	пом.подсобное	10,2		10,2	культур			
	10	пом.подсобное	9,6		9,6	культур			
	10а	кладовая	3,3		3,3	культур			
	11	зал тренажерный	59,2		59,2	культур			
	12	склад	24,7		24,7	культур			
	13	медкабинет	19,3	19,3		культур			
	14	зал тренажерный	20,4		20,4	культур			
	15	зал тренажерный	108,5		108,5	культур			
	16	тамбур	4,1		4,1	культур			
	17	умывальная	4,1		4,1	культур			
	18	санузел	1,5		1,5	культур			
	19	санузел	1,5		1,5	культур			
	20	клетка лестнич	8,5		8,5	культур			
	21	санузел	3,6		3,6	культур			
	22	санузел	2,5		2,5	культур			
	23	санузел	2,5		2,5	культур			
	24	тренерская	9,0		9,0	культур			
	25	комната перегов	17,5	17,5		культур			
	26	раздевалка	14,7		14,7	культур			
	27	душевая	2,0		2,0	культур			
	28	душевая	1,9		1,9	культур			
	29	санузел	2,6		2,6	культур			
	30	клетка лестнич	15,3		15,3	культур			
	31	кладовая	3,2		3,2	культур			
	32	зал спортивный	55,2		55,2	культур			
	33	зал тренажерный	75,9		75,9	культур			
	34	зал тренажерный	156,4		156,4	культур			
Итого по части помещения			924,2	36,8	887,4				
---Нежилые помещения всего			924,2	36,8	887,4				
в т.ч. Культпросветит.			924,2	36,8	887,4				



Лист N 4 , всего листов 4

(Номер) 414/9 (03000374:0007)

...помещения на этаже (описание графической части)

...ная ул., 14, стр.2

...зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель (подпись) Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0011)

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 части помещения 37,5 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II (ком.2,3,6)	
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 (ком.2,3,6)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
1.11. ГУП Мосгортехинвентаризация (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N ММ-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ _____ Н.И.Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)

Центральное ТБТИ М.П. №3

Субботина Елена Алексеевна
Зам. начальника Центрального ТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045331

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

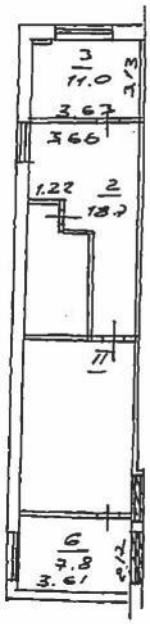
Лист №

...овый номер

...арный номер (ранее ...енный учетный номер) 414/9 (03000379...

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

2 ЭТАЖ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

Центральное ТБТИ № 3

(подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0011)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
2	2	коридор	18,7		18,7	культур			340
	3	офис	11,0	11,0		культур			
	6	архив	7,8	7,8		культур			
Итого по части помещения			37,5	18,8	18,7				
---Нежилые помещения всего			37,5	18,8	18,7				
в т.ч. Культпросветит.			37,5	18,8	18,7				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Исполнитель Чертежник _____ (подпись) Фалеева Т.А. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0006)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение антресоль 1
1.3. Общая площадь помещения 104,5 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
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 - 26.01.2007
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ) (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Центральное ТБТИ № 3

01 10 08 0045326

ПАСПОРТ

Лист №

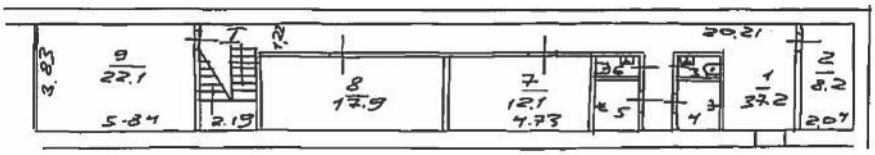
...ный номер

...ный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9/03000374...

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

АНТРЕСОЛЬ

1 й ЭТАЖ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

Центральное ТБТИ М.Ц.

(подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0006)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Помещение N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007
Постановление Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ.	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 1	1	коридор	37,2		37,2	культур			340
	2	пом.подсобное	8,2		8,2	культур			
	3	санузел	1,3		1,3	культур			
	4	санузел	2,2		2,2	культур			
	5	санузел	2,2		2,2	культур			
	6	санузел	1,3		1,3	культур			
	7	мастерская	12,1	12,1		культур			
	8	склад	17,9		17,9	культур			
	9	склад	22,1		22,1	культур			
Итого по помещению			104,5	12,1	92,4				
---Нежилые помещения всего			104,5	12,1	92,4				
в т.ч. Культпросветит.			104,5	12,1	92,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.09.2004г. N 1007183.

Управляющая компания "РВМ Капитал"

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец
Генеральный директор

_____ **О.С. Слуцкер**
М.П.

Покупатель

_____ **Ф.Л. Блинов**
М.П.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ _____ Н.И.Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)

Исполнитель _____ Чертежник Фалеева Т.А.
(подпись) (инициалы, фамилия)

Центральное ТБТИ М.П. № 3

44

Прошито, пронумеровано и скреплено печатями
44 (сорок четыре) л.ст
ЗАО УК «РВМ Капитал»
Ф.Л. Блинов

ЗАО «УОРЛД КЛАСС КЛАБ3»
О.С. Слуцкер

Согласие специализированного депозитария получено
Дата 27.02.2019
Ответственный сотрудник ДВУО

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 №2
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОТ 17 февраля 2014 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, 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 Банком России в установленном законом порядке, именуемом 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 Прянишникова Николая Николаевича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а в отдельности - «**Сторона**» заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «**Дополнительное соглашение**») к договору аренды от 17 февраля 2014 года (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Пункты 4.2.6 – 4.2.10 Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«4.2.6. В период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1396 (одна тысяча триста девяноста шесть) российских рублей 27 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 2 632 806 (два миллиона шестьсот тридцать две тысячи восемьсот шесть) российских рублей 71 копейка, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

4.2.7. В период с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1439 (одна тысяча четыреста тридцать девять) российских рублей 75 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 2 714 792 (два миллиона семьсот четырнадцать тысяч семьсот девяноста два) российских рубля 60 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

4.2.8. В период с 01.01.2021 года по 31.12.2021 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1483 (одна тысяча четыреста восемьдесят три) российских рубля 70 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 2 797 664 (два миллиона семьсот девяносто семь тысяч шестьсот шестьдесят четыре) российских рубля 72 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

4.2.9. В период с 01.01.2022 года по 31.12.2022 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 528 (одна тысяча пятьсот двадцать восемь) российских рублей 15 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 2 881 479 (два миллиона восемьсот восемьдесят одна тысяча четыреста семьдесят девять) российских рублей 64 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

4.2.10. В период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 573 (одна тысяча пятьсот семьдесят три) российских рубля 08 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 2 966 199 (два миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч сто девяноста девять) российских рублей 65 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

2. 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 2 632 806 (два миллиона шестьсот тридцать две тысячи восемьсот шесть) российских рублей 71 копейка, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ), что составляет 7 898 420 (семь миллионов восемьсот девяноста восемь тысяч четыреста двадцать) российских рублей 13 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ)».

3. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Во всем, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

5. 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.

6. 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.

7. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения, а именно:

7.1. 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;

7.2. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется предоставление дополнительных документов и/или сведений, предусмотренных законодательством, Арендатор предоставляет Арендодателю такие документы и/или сведения;

8. 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.

9. 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**	Подписано от имени **Арендатора**
Генеральный директор Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»	Генеральный директор Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»
_____ С.В. Орлов	_____ Н.Н. Прянишников

договор аренды **между**

Закрытым акционерным обществом «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ»

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 4
5. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ 7
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 19
16. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ 20
17. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ 20
18. АДРЕСА ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ И ПОРЯДОК ОБМЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ СТОРОНАМИ 21
19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 21
20. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН 22
21. ПОДПИСИ СТОРОН 22

Настоящий договор аренды (далее – «**Договор**») заключен в городе Москва, «17» февраля 2014 года, между

Закрытое акционерное общество «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1027739383682, ИНН 7728576836, КПП 772801001, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 117420, г. Москва, улица Наметкина, дом 6, корп. 1 в лице Генерального директора Слуцкер Ольги Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемое 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 Кутьиной Ирины Константиновны, 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**. В состав Арендуемых помещений входят 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, любые внешние фасады (включая вентилируемые фасады), в том числе внешнее остекление, лестничные площадки, лестницы, лифты (лифтовое оборудование), лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, все оборудование (в том числе механическое, электрическое, санитарно-техническое) и инженерные системы.

«**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 здание, в котором расположены **Арендуемые помещения**, которые являются предметом настоящего Договора.

«**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 фитнес-клуба.
2.2. Общая площадь **Арендуемых помещений** составляет 1 885,6 (Одна тысяча восемьсот восемьдесят пять целых шесть десятых) кв.м.

3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Арендуемые помещения общей площадью 1 885,6 кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77-77-12/010/2008-335) принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве «26» июня 2008г., запись регистрации 77-77-12/010/2008-335 от «26» июня 2008г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77 АЖ 439585.

3.1. **Арендодатель** гарантирует, что **Арендуемые помещения** не относятся к объектам культурного наследия.
3.2. **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.
3.3. **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 ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ

4.1. Арендатор обязан своевременно вносить Арендную плату, оплачивать иные платежи, подлежащие уплате Арендодателю в соответствии с настоящим Договором.
4.2. Арендная плата формируется из постоянной, переменной составляющих и Операционных расходов:
Постоянная составляющая Арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Арендуемыми помещениями и рассчитывается на основании следующих ставок:
4.2.1. В период с даты подписания Акта приема-передачи по 31.12.2014 года, ставка постоянной составляющей **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 399,37 (Одна тысяча триста девяносто девять) рублей 37 копеек, в том числе НДС 18% в размере 213,46 (двести тринадцать) рублей 46 копеек.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 2 638 652,07 (два миллиона шестьсот тридцать восемь тысяч шестьсот пятьдесят два) рубля 07 копеек, в том числе НДС 18% в размере 402 506,25 (четыреста две тысячи пятьсот шесть) рублей 25 копеек.

4.2.2. В период с 01.01.2015 по 31.12.2015 года, ставка постоянной составляющей **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 447,93 (одна тысяча четыреста сорок семь) рублей 93 копейки, в том числе НДС 18% в размере 220,87 (двести двадцать) рублей 87 копеек.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 2 730 216,81 (два миллиона семьсот тридцать тысяч двести шестнадцать) рублей 81 копейка, в том числе НДС 18% в размере 416 473,75 (четыреста шестнадцать тысяч четыреста семьдесят три) рубля 75 копеек.

4.2.3. В период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года, ставка постоянной составляющей **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 497,03 (одна тысяча четыреста девяносто семь) рублей 03 копейки, в том числе НДС 18% в размере 228,36 (двести двадцать восемь) рублей 36 копеек.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 2 822 799,77 (два миллиона восемьсот двадцать две тысячи семьсот девяносто девять) рублей 77 копеек, в том числе НДС 18% в размере 430 596,57 (четыреста тридцать тысяч пятьсот девяносто шесть) рублей 57 копеек.

4.2.4. В период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года, ставка постоянной составляющей **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 546,67 (одна тысяча пятьсот сорок шесть) рублей 67 копеек, в том числе НДС 18% в размере 235,93 (двести тридцать пять) рублей 93 копейки.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 2 916 400,95 (два миллиона девятьсот шестнадцать тысяч четыреста) рублей 95 копеек, в том числе НДС 18% в размере 444 874,72 (четыреста сорок четыре тысячи восемьсот семьдесят четыре) рубля 72 копейки.

4.2.5. В период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года, ставка постоянной составляющей **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 596,86 (одна тысяча пятьсот девяносто шесть) рублей 86 копеек, в том числе НДС 18% в размере 243,59 (двести сорок три) рубля 59 копеек.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 011 039,22 (три миллиона одиннадцать тысяч тридцать девять) рублей 22 копейки, в том числе НДС 18% в размере 459 311,07 (четыреста пятьдесят девять тысяч триста одиннадцать) рублей 07 копеек.

4.2.6. В период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года, ставка постоянной составляющей **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 647,60 (одна тысяча шестьсот сорок семь) рублей 60 копеек, в том числе НДС 18% в размере 251,33 (двести пятьдесят один) рубль 33 копейки.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 106 714,56 (три миллиона сто шесть тысяч семьсот четырнадцать) рублей 56 копеек, в том числе НДС 18% в размере 473 905,61 (четыреста семьдесят три тысячи девятьсот пять) рублей 61 копейка.

4.2.7. В период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года, ставка постоянной составляющей **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 698,90 (одна тысяча шестьсот девяносто восемь) рублей 90 копеек, в том числе НДС 18% в размере 259,15 (двести пятьдесят девять) рублей 15 копеек.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 203 445,84 (три миллиона двести три тысячи четыреста сорок пять) рублей 84 копейки, в том числе НДС 18% в размере 488 661,23 (четыреста восемьдесят восемь тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль 23 копейки.

4.2.8. В период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года, ставка постоянной составляющей **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 750,77 (одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей 77 копеек, в том числе НДС 18% в размере 267,07 (двести шестьдесят семь) рублей 07 копеек.
Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 301 251,91 (три миллиона триста одна тысяча двести пятьдесят один) российских рублей 91 копейка, в том числе НДС 18% в размере 503 580,80 (пятьсот три тысячи пятьсот восемьдесят) рублей 80 копеек.
4.2.9. В период с 01.01.2022 по 31.12.2022 года, ставка постоянной составляющей **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 803,22 (одна тысяча восемьсот три) российских рубля 22 копейки, в том числе НДС 18% в размере 275,07 (двести семьдесят пять) рублей 07 копеек.
Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 400 151,63 (три миллиона четыреста тысяч сто пятьдесят один) рубль 63 копейки, в том числе НДС 18% в размере 518 667,20 (пятьсот восемнадцать тысяч шестьсот шестьдесят семь) рублей 20 копеек.
4.2.10. В период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года, ставка постоянной составляющей **Арендной платы** в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 856,24 (одна тысяча восемьсот пятьдесят шесть) рублей 24 копейки, в том числе НДС 18% в размере 283,16 (двести восемьдесят три) рубля 16 копеек.
Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 500 126,14 (три миллиона пятьсот тысяч сто двадцать шесть) рублей 14 копеек, в том числе НДС 18% в размере 533 917,55 (пятьсот тридцать три тысячи девятьсот семнадцать) рублей 55 копеек.
4.3. Изменение размера постоянной составляющей **Арендной платы** (за любой период) по сравнению с указанным в п. **Ошибка! Источник ссылки не найден. Договора** возможно только по взаимному согласию Сторон и осуществляется посредством подписания дополнительных соглашений к **Договору**.

4.4. Оплата постоянной и переменной составляющей Арендной платы, Операционных расходов и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется на основе выставляемых Арендодателем счетов.

4.5. Арендатор уплачивает постоянную составляющую Арендной платы ежемесячными платежами за каждый текущий календарный месяц не позднее 3-х рабочих дней с даты получения счета Арендодателя. Оплата постоянной составляющей Арендной платы и Операционных расходов производится Арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании счета Арендодателя, который должен быть выставлен Арендатору не позднее 5-го рабочего дня, оплачиваемого месяца.

4.6. Арендатор уплачивает переменную составляющую Арендной платы ежемесячно, по итогам прошедшего месяца, на основании выставленных Арендодателем Арендатору счетов, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с момента выставления счета.

4.7. С Даты Начала Срока Аренды Арендатор уплачивает Арендодателю Операционные расходы ежемесячно на основании выставленных Арендодателем Арендатору счетов, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с момента выставления счета.

4.8. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке увеличить стоимость переменную составляющую Арендной платы и/или Операционных расходов за один квадратный метр Арендуемой площади в случае изменения тарифов коммунальных и иных специализированных служб и сервисов г. Москвы, о чем Арендодатель обязуется письменно

уведомить Арендатора не менее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты увеличения переменную составляющую Арендной платы, в том числе Операционных расходов, за исключением случаев, когда Арендодатель был извещен соответствующими коммунальными службами/органами в срок, не позволяющий уведомить Арендатора за 15 (рабочих) дней до предполагаемой даты увеличения, о чем Арендодатель дополнительно известит, с приложением соответствующих документов, Арендатора.

4.9. Обязанность Арендатора по оплате Арендной платы, , и иных платежей по настоящему Договору считается исполненной с момента зачисления всей подлежащей уплате Арендодателю суммы на расчётный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре. Если в уведомлении или счете Арендодателя, направленном Арендатору не менее чем за 5 дней до соответствующей даты платежа, указывается другой банковский счет, Арендатор производит платежи на такой другой банковский счет в соответствии с указаниями Арендодателя. Все банковские сборы и комиссии в связи с платежами по настоящему Договору уплачиваются Стороной, перечисляющей денежные средства.

4.10. Арендатор оплачивает Арендную плату и иные платежи по настоящему Договору без каких-либо вычетов и удержаний, если только иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, действующим на момент платежа.

4.11. Переменная составляющая Арендной платы определяется по итогам прошедшего месяца и включает в себя возмещение расходов Арендодателя на оплату коммунальных ресурсов (услуг) (электрической энергии, тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и приема сточных вод), потребляемых Арендатором в Арендуемых помещениях, определенной на основании показаний измерительных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг) (счетчика (-ов)), установленных в Арендуемых помещениях за счет Арендатора, с применением официально установленных тарифов.
4.12. Помимо постоянной и переменной части Арендной платы Арендатор обязан ежемесячно оплачивать Арендодателю Операционные расходы, перечень и алгоритм определения которых указан в **Приложении № 6** к настоящему договору.

4.11. Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за неполный календарный месяц рассчитывается как размер постоянной составляющей **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. После заключения (перезаключения) **Арендатором** на себя всего комплекса договоров, в соответствии с п. 8.1.20. Договора, 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 соответствии с п. 8.1.20. Договора.

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 7 915 956,22 (семь миллионов девятьсот пятнадцать тысяч девятьсот пятьдесят шесть) рублей 22 копейки, в том числе НДС 18% в размере 1 207 518,74 (один миллион двести семь тысяч пятьсот восемнадцать) рублей 74 копейки.
5.2. С даты подписания **Акта приема-передачи**, **Арендодатель** представляет **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 (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**, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты регистрации перехода права собственности, 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 **31 декабря 2023 года.**

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**, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, 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 представителями **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

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 настоящего Договора 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 соответствии с п. 8.1.20 Договора.

8.1.22. своевременно 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;

8.2. **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 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 **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**;

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. При досрочном расторжении **Договора Арендатором**, либо досрочного расторжения **Договора Арендодателем**, при нарушении **Арендатором Договора**, **Арендатор** обязан компенсировать **Арендодателю** расходы связанные с поиском нового арендатора, и расходы по простою **Арендуемых помещений** на период с даты досрочного расторжения до даты принятия новым арендатором **Арендуемых помещений**. Расчет расходов по простою **Арендуемых помещения** осуществляется на основании размера **Арендной платы** по **Договору** за соответствующий период времени.

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, **Арендатор** не вправе заключать ее на условиях, отличных от указанных в проекте договора, предоставленного **Арендодателю** и одобренного им.

11.3. **Арендатор** обязуется предоставить **Арендодателю** нотариально удостоверенные копии всех заключенных **Арендатором** договоров о передаче прав и обязанностей по **Договору**, договоров субаренды или безвозмездного пользования **Арендуемыми помещеннями** в целом или их части, залога прав по **Договору** или документы о внесении права по **Договору** в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (включая все соглашения о внесении изменений, замене, продлении и расторжении или прекращении этих договоров), причем в каждом случае не позднее 5 (Пяти) календарных дней после их подписания.

11.4. Вне зависимости от передачи **Арендуемых помещений** в субаренду **Арендатор** продолжает нести ответственность перед **Арендодателем** за исполнение обязанностей **Арендатора** по **Договору**. **Арендатор** обязуется незамедлительно устранить любое

нарушение **Договора**, которое произошло по причине действия или бездействия любого из субарендаторов.

11.5. Любая попытка **Арендатора** передать свои права и обязанности по **Договору** или сдать в субаренду **Арендуемые помещения** в целом или их часть, 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 в нарушение условий **Договора** является недействительной и составляет существенное нарушение **Договора**. Согласие **Арендодателя** на конкретную сделку по передаче, субаренде, передаче в безвозмездное пользование, залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал не является согласием на иную или последующую сделку по передаче, субаренде, передаче в безвозмездное пользование, залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал. Данное условие не распространяется на сдачу в субаренду 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 этом 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, расходы Арендодателя связанные с регистрацией **Договора**, дополнений и изменений к нему;

12.2.5. В случае внесения в **Договор** изменений по инициативе **Арендатора** или расторжения **Договора** по вине **Арендатора** **Арендатор** возмещает **Арендодателю** все затраты **Арендодателя**, относящиеся к заключению и регистрации этих изменений или расторжению **Договора** в течение 5 (Пяти) **Рабочих дней** после получения требования **Арендодателя**;

12.2.6. **Стороны** соглашаются, что **Арендодатель** не несет ответственности в случае, если **Договор** не будет зарегистрирован, или в случае какой-либо задержки государственной регистрации **Договора**.

12.3. **Стороны** соглашаются, что после государственной регистрации **Договора**, его условия, включая, в частности, условия, относящиеся к платежам, применяются в соответствии со ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации к их отношениям, существовавшим в течение периода, начинающегося в дату подписания **Договора**. В частности, в случае, если календарная **Дата начала срока аренды** наступает до даты

государственной регистрации **Договора**, то после государственной регистрации **Договора** **Срок аренды** исчисляется с **Даты начала срока аренды**, как если бы **Договор** уже был зарегистрирован на такую дату.

12.4. По истечении **Срока аренды** или при расторжении **Договора Арендатор** обязан в течение 5 (Пяти) **Рабочих дней** после получения требования **Арендодателя** представить **Арендодателю** все запрошенные **Арендодателем** документы, необходимые для погашения регистрационной записи об аренде в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

13.1. **Договор** прекращается по истечении **Срока аренды**, установленного **Договором**, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Ни одна из Сторон не вправе расторгнуть Договор (отказаться от исполнения Договора) за исключением случаев, поименованных в п. 13.3. Договора.

13.3. Стороны имеют право расторгнуть договор во внесудебном одностороннем порядке только в следующих случаях:

13.3.1. **Арендодатель** вправе расторгнуть **Договор** во внесудебном порядке посредством одностороннего отказа от исполнения **Договора** (п.3 ст.450 Гражданского Кодекса Российской Федерации), предоставив **Арендатору** письменное уведомление об одностороннем отказе, в случаях, предусмотренных **Договором**, в том числе, но не ограничиваясь:

13.3.1.1. нарушения **Арендатором** более чем на 30 (Тридцать) календарных дней сроков перечисления какого-либо платежа (платежей) по **Договору**. Под платежами понимается также Арендная плата, обеспечительный платеж (восстановление суммы обеспечительного платежа), неустойки (штрафы, пени);

13.3.1.2. ухудшения **Арендуемых помещений**, при условии, что такие ухудшения не устранены в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения соответствующего требования от **Арендодателя**;

13.3.1.3. несоблюдения **Арендатором** Правил пользования арендуемыми помещениями, в результате которых имуществу Арендодателя причинен ущерб или возникла реальная угроза причинения ущерба, а равно несоблюдение **Арендатором** Правил пользования арендуемыми помещениями;

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 законодательством РФ;

13.3.1.6. нарушения условий, установленных в разделе 11 Договора.

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 перехода 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, осуществляемое **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 разумности, 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 как конфиденциальную в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» 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 принадлежащего 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 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:	**Арендатор:**
ЗАО «**УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ**»	ООО «Спорт Форум»
Адрес для корреспонденции: 119049, г. Москва, улица Житная, дом 14, стр. 2	**Адрес для корреспонденции:**117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6 корп.1 ООО «Спорт Форум»
Вниманию: Генерального директора	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 адрес для корреспонденции с даты получения такого уведомления. Адресом для корреспонденции может быть только адрес в г. Москве, Российская Федерация.
18.3. В случае, если на дату доставки сообщения адресат отсутствует по указанному адресу для корреспонденции, в результате чего получить подтверждение получения отправителем сообщения невозможно, сообщение будет, тем не менее, считаться надлежащим образом направленным и при отсутствии такого подтверждения в получении.
18.4. 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 Состояние передаваемых Арендатору Арендуемых помещений.
Приложение № 3 Перечень Операционных расходов и дополнительных услуг Арендодателя.

20. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ЗАО «**УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ**»
117420, г. Москва, ул. Наметкина,
д. 6, корп. 1
ОГРН 1027739383682
ИНН 7706098801 / КПП 772801001
р/с 40702810900000202025
в ЗАО АКБ "Алеф-Банк"
Корр. Счет 30101810800000000226
БИК 044579226

Арендатор:
ООО «Спорт Форум»
117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 6,
корп. 1
ОГРН 1067746218176 от 02.02.2006

ИНН 7728571563/КПП 772801001

р/с № 40702810300000209107
в ЗАО АКБ «Алеф-Банк» г. Москва
к/с 30101810800000000226
БИК 044579226

21. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

_____ О.С. Слуцкер

Арендатор

_____ И.К. Кутьина

Приложение № 1
к Договору аренды от «17» февраля 2014 г.

Перечень, план расположения, площадь и характеристики Арендуемых помещений:

№ помещения	Этаж	№ на плане	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь (кв.м.)
I	подвал	5	раздевалка	13,6
		6	душевая	2,5
		7	санузел	1,3
		8	раздевалка	14,5
		9	душевая	2,5
		10	санузел	1,4
		12	пом. подсобное	12,2
		13	коридор	6,5
		14	санузел	2,1
		15	комната для отдыха	22,2
		16	коридор	5,2
		17	массажная	4,8
		18	бассейн	7,3
		19	процедурная	8,6
		20	холл	6,1
		21	санузел	2,5
		22	пом. подсобное	2,6
		23	комната для отдыха	26,7
		24	бассейн	20,1
		25	душевая	4,0
		26	массажная	4,5
		27	комната охраны	6,2
		28	душевая	1,0
		29	санузел	1,0
		30	коридор	11,7
		30а	кладовка	8,5
		31	клетка лестничная	16,2
		32	пом. подсобное	1,0
I	1	3	пом. подсобное	5,8
		4	приемная	7,2
		5	пом. подсобное	2,5
		6	касса	3,4
		8	раздевалка	88,0
		9	санузел	5,5
		10	душевая	16,7
		11	санузел	3,3
		12	санузел	2,0
		13	сауна	8,0
		14	раздевалка	119,2
		15	сауна	8,0

23

		16	душевая	1,4
		17	умывальная	7,7
		18	душевая	15,6
		19	санузел	1,8
		20	санузел	1,8
		21	клетка лестничная	17,5
		22	массажная	12,9
		23	кладовая	7,2
		24	умывальная	2,9
		25	санузел	3,0
		26	санузел	2,9
		27	гардеробная	16,7
		28	тамбур	3,9
		29	прочее	7,7
		30	кабинет	3,0
		31	ресторан	80,2
		32	кухня	25,2
		33	моечная	9,7
		34	кладовая	4,5
		35	коридор	2,8
		36	комната приема пищи	28,0
		37	пом. подсобное	4,3
		38	холл	18,2
		39	раздевалка	3,1
		39а	санузел	2,0
		40	кладовая	15,7
		41	тамбур	1,8
II	1	2	офис	22,1
		3	санузел	1,5
IV	1	1	электрощитовая	7,9
I	2	2	холл	176,1
		2а	коридор	12,8
		3	зал спортивный	41,6
		4	холл	23,3
		5	коридор	13,6
		6	кладовая	5,0
		7	коридор	9,2
		8	пом. подсобное	5,4
		9	пом. подсобное	10,2
		10	пом. подсобное	9,6
		10а	кладовая	3,3
		11	зал тренажерный	59,2
		12	склад	24,7
		13	медкабинет	19,3
		14	зал тренажерный	20,4
		15	зал тренажерный	108,5

		16	тамбур	4,1
		17	умывальная	4,1
		18	санузел	1,5
		19	санузел	1,5
		20	клетка лестничная	8,5
		21	санузел	3,6
		22	санузел	2,5
		23	саузел	2,5
		24	тренерская	9,0
		25	комната переговоров	17,5
		26	раздевалка	14,7
		27	душевая	2,0
		28	душевая	1,9
		29	санузел	2,6
		30	клетка лестничная	15,3
		31	кладовая	3,2
		32	зал спортивный	55,2
		33	зал тренажерный	75,9
		34	зал тренажерный	156,4
II	2	2	коридор	18,7
		3	офис	11,0
		6	архив	7,8
I	антресоль 1	1	коридор	37,2
		2	пом. подсобное	8,2
		3	санузел	1,3
		4	санузел	2,2
		5	санузел	2,2
		6	санузел	1,3
		7	мастерская	12,1
		8	склад	17,9
		9	склад	22,1
Итого:				1 885,6

Арендодатель

О.С. Слуцкер

Арендатор

И.К. Кутьина

Приложение № 2
к Договору аренды от «17» февраля 2014 г.

Состояние передаваемых Арендатору Арендуемых помещений.

Арендуемые помещения передаются в следующем виде:
Здание - имеет 3 этажа, с надстройкой и подвал. Высота здания 10.7м.
Фундаменты – под стенами – ленточные из сборного железобетона., под колоннами - столбчатые из сборного железобетона.
Стены – Наружные и внутренние стены выполнены из обыкновенного керамического кирпича, на цементно - песчаном растворе. Наружные стены утеплены минватой «Роквол» с последующей облицовкой.
Главный фасад - облицован навесными металлическими панелями, цоколь плиткой гранитной. Боковой и дворовый фасад облицован сэндвич панелями.
Перегородки - выполнены из гипсокартона по металлическому каркасу.
Кровля – не эксплуатируемая, выполнена из рулонных материалов, плоская.

Состояние строительных конструкций, кровли здания

- Строительные конструкции и конструктивные элементы здания находятся в хорошем состоянии.
- Наблюдаются водяные «пузыри» под верхним слоем изоляции.
- По проекту кровля неэксплуатируемая, но на ней установлено оборудование (чилер, наружные блоки VRV системы).
- Наблюдаются протечки дождевой воды по фасаду здания (главный фасад) внутрь здания, через конструкции окон.
- Кровля требует ремонта.
- Требует замены часть остекления светового фонаря.
- Наблюдаются протечки в подвальной части здания по трубам ливневой канализации на стены подвала и протечки дождевых вод внутрь подвала. Требуют диагностики и устранения причин.
- Требуется мелкий ремонт элементов фасада.

Здание находится в хорошем состоянии, ремонта не требует. Требуются незначительные работы по устранению мелких дефектов и протечек. Кровля в средне – срочном прогнозе (2-4 года) требует частичного или капитального ремонта.

Система вентиляции и кондиционирования

- Система вентиляции и кондиционирования состоит из механической приточно - вытяжной вентиляции (8 модульных установок, не считая местных вытяжек), Системы холодоснабжения (чилер – фанкойл) и системы VRV(наружные блоки - фанкойлы), систем циркуляции тепло и холодоносителя. 5 канальных приточных установок, вытяжные вентиляторы бассейна и местные вытяжные вентиляторы. Мини чилер, драйкулер.
- Работы выполнены с учетом требований нормативных документов.
- Регулировка систем выполнена.
  Вентиляционные установки и производительность:
  - П1 1830 м3час
  - П2 1355 м3час
  - П3 1420 м3час
  - П4 5015 м3час

- П51110 м3час
- П6 4325 м3час
- П7 7740 м3час
- П8 5410 м3час
- П9 10690 м3час
- В1 1515 м3час
- В2 220 м3час
- В3 675 м3час
- В4 3250 м3час
- В5 550 м3час
- В6 3500 м3час
- В7 1030 м3час
- В8 нет данных
- В9 1110 м3час
- В10 50 м3час
- В11 4405 м3час
- В12 7445 м3час
- В13 5410 м3час
- В14 10950 м3час
- VRV система Mitsubishi Electrik мощность холодоснабжения 108 кВт
- Чилер «MTL» воздушный, холодопроизводительностью 372 кВт, эл. мощность 179 кВт.

- Параметры воздуха (температура, скорость, влажность и давление) соответствует нормам микроклимата в обслуживаемой зоне.
- Незаконных перекрытий каналов естественной вентиляции нет.
- Показатели по расходу воздуха в воздуховодах соответствуют проектным данным.
- Отсутствуют фильтра грубой очистки на приточных установках
- Отсутствуют датчики заморозки по "воздуху" приточных установок
- Отсутствует система автоматической подкачки системы отопления приточных установок
- Изоляция и маркировка трубопроводов, воздуховодов не соответствует нормативным требованиям
- Отсутствует система диспетчеризации системой общеобменной вентиляции и кондиционирования
- На холодильной установке (чиллере) не работает вторая ступень (второй компрессор)
- Отсутствует "зимний холод" (недочет проектирования)
- Все приточные установки работают только на "тепло-холод", без поддержания требуемой влажности.
- Отсутствуют резервные вентиляторы (электродвигатели) на вентиляционных установках
- Вышли из строя два местных вытяжных вентилятора (канальные)
- Требуют проверки и наладки расширительные баки
- Узлы обвязки приточных установок выполнены с нарушениями (не хватает манометров, термометров, запорной арматуры.)
- Узлы обвязки приточных установок не соответствуют современным требованиям (работы проводятся)

27

- Часть приточного воздуховода на приток в бассейн выполнена с излишним заужением сечения диффузоров, имеет большое гидравлическое сопротивление, требует доработки (в части «обдув купола»)

Система вентиляции и кондиционирования работоспособна, обеспечивает необходимый микроклимат в помещениях. В существующем состояния подвержена риску «размораживания» требует некоторой доработки и отладки. Требуется восстановить изоляцию и маркировку воздуховодов и трубопроводов. Наладить систему поддержания давления теплоносителя на приточные установки. Требуется отремонтировать и наладить работу второго компрессора чиллера.

Система отопления

- Работы выполнены в соответствии с проектом.
- Монтаж выполнен в соответствии с требованиями нормативно технической документации.
- Соединения герметичны, гидравлические испытания проведены.
- Система отопления двухтрубная, радиаторы – стальные, панельные. Терморегуляторы на радиаторах «Данфосс».
- Теплоноситель – вода 95-70гр. С от собственного теплового пункта
- Насосы циркуляционные - с частотным регулированием. Преобразователь частоты «Данфосс»
- Станция поддержания давления реле давления, повысительный насос
- Контроллер системы отопления – «Овен»
- Контроллер поддержания температуры теплых полов – «Овен»
- Насос циркуляции теплого пола без преобразователя частоты
- Контроллер системы учета тепловой энергии – «Вист».
- Контроллер поддержания температурного графика - «Ханивел».
- Параметры теплоносителя соответствуют температурному графику.
- Работы выполнены по проекту, согласно требованиям нормативно-технической документации.
- Регулировка системы выполнена.
- ЦТП изоляция и маркировка трубопроводов не соответствует нормативным документам.
- Не работает автоматическая система управления насосами (Преобразователи частоты "Данфосс" не работают).
- Во всем здании регуляторы температуры на калориферах отопления (термостаты), установлены не правильно, работают не корректно.
- Отсутствует система диспетчеризации ЦТП.
- Система «теплые полы» на бассейне, исполнена не верно, места вводов труб в монолит выполнены металлом, проржавели.
- Требуют проверки и настройки расширительные баки в ЦТП.
- Требуется установить гильзу для датчика температуры обратной воды в городскую сеть, после нагрева системы вентиляции.

Система отопления работоспособна, требует настройки автоматика ЦТП, восстановить изоляцию и маркировку трубопроводов. Требуется частичная покраска труб, фланцев.

Система водоснабжения и канализации.

- Работы выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов.
- Соединения герметичны, протечек не наблюдается.

- В нормальном режиме давление обеспечивается от городской сети 25- 35 м, или (если недостаточное давление), от повысительных насосов ТР 65/180, С частотным регулированием.
- Насосы ГВС с частотным регулированием, преобразователи частоты – «Данфосс»
- Контроллер поддержания температуры ГВС – «ОВЕН» Материал – трубы стальные водогазопроводные.
- Канализация исполнена с фановой вентиляцией, материал - чугунные и ПВХ трубы.
- Параметры воды замерены, ее показатели соответствуют нормам и требованиям.
- Монтаж выполнен в соответствии с требованиями нормативно технической документации.
- Давление и расход ХВС и ГВС на приборах расхода воды в норме.
- На сантехнической арматуре разборной (смесители, краны) отсутствует фильтра грязевики.
- Не работает система автоматического поддержания давления ГВС (Частотный регулятор "Данфосс" не работает).
- Требуется восстановить изоляцию и маркировку трубопроводов.

Система водоснабжения и канализации работоспособна, требуется настройка, восстановление теплоизоляции и маркировки трубопроводов. Необходима настройка автоматики.

Электроустановка

- Работы выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов
- Монтаж электротехнического оборудования выполнен в соответствии с требованиями нормативно технической документации.
- Частично требуется заменить автоматы (не подходящие по номиналу).

Система электроустановки работоспособна, требуются работы по устранению дефектов, выявленных при комплексном испытании.

Система связи, сигнализации и телевидения

- В здании функционирует современная IT телефония, современное кабельное ТВ.
- Работает комплекс видеонаблюдения
- Системы связи, сигнализации и телевидения функционируют нормально, нареканий к работе нет.

Системы связи, сигнализации и телевидения соответствуют современным требованиям по оснащению объектов.

Система пожарной сигнализации

- На объекте установлена пожарная сигнализация. Количество и расположения датчиков соответствует требованиям нормативных документов.

- Так же на объекте установлена система пожаротушения с использованием пожарных рукавов и насосная станция повышения давления.
- Требуется частично установить табло аварийный выход и изготовить схемы эвакуации
- Привести пути эвакуации и аварийные выходы в соответствии с нормативными требованиями.
- Требуется промыть систему водяного пожаротушения (гидранты)
- Требуется перемотать пожарные рукава

Система пожарной сигнализации и пожаротушения работоспособна, требуется изготовить и закупить недостающие схемы и указатели.

Арендодатель _____ О.С. Слуцкер

Арендатор _____ И.К. Кутьина

Приложение № 3
к Договору аренды от «17» февраля 2014 г.

Перечень Операционных расходов и дополнительных услуг Арендодателя

1. **Операционные расходы** Арендатора будут включать в себя:
   - эксплуатационные затраты;
   - коммунальные платежи;
   - прочие затраты и другие расходы, связанные с управлением и содержанием Здания.

1.1. *Эксплуатационные затраты.*

1.1.1. Эксплуатационные затраты по оплате услуг технического менеджмента и управления инфраструктурой Здания не включают стоимость содержания и эксплуатации Арендуемых помещений. Услуги технического менеджмента и управления инфраструктурой Здания осуществляются Арендатором или Управляющей компанией, выбранной Арендатором и согласованной Арендодателем (далее – Управляющая компания) по отдельному договору.

1.2. *Коммунальные платежи.*

1.2.1. Коммунальные платежи, включаемые в Операционные расходы и возмещаемые Арендатором, будут включать платежи коммунальным городским службам и эксплуатирующим компаниям в отношении Арендуемых помещений (в том числе, но не ограничиваясь, горячее и холодное водоснабжение, теплоснабжение, канализование и водоотведение).

1.2.2. Расходы на электроснабжение Арендуемых помещений являются переменной составляющей Арендной платы, которая оплачивается в соответствии с Договором аренды.

1.3. *Прочие затраты*

1.3.1. Налог на имущество, налог на землю, а также иные налоги и сборы, установленные действующим законодательством и подлежащие оплате Арендодателем.

1.3.2. Страхование Арендуемых Помещений.

2. **Дополнительные услуги Арендодателя**, не включенные в Операционные расходы, стоимость которых согласовывается Арендатором и Арендодателем отдельным соглашением и оплачивается Арендатором дополнительно:

2.1. Обеспечение телекоммуникационными услугами в Арендуемых помещениях.

2.2. Уборка Арендуемых помещений.

2.3. Обслуживание инженерных систем Арендуемых помещений.

3. **Алгоритм определения размера Операционных расходов**

3.1. *Эксплуатационные затраты*

3.1.1. Арендатор несет Эксплуатационные затраты совместно с другими Арендаторами Здания.

31

3.1.2. Размер эксплуатационных затрат, приходящихся на Арендатора, определяется пропорционально доле переданных ему Арендуемых помещений в общей площади Здания.

3.2. Коммунальные платежи

3.2.1. Арендатор несет расходы по оплате коммунальных платежей совместно с другими Арендаторами Здания.

3.2.2. Размер коммунальных платежей, приходящихся на Арендатора, определяется пропорционально доле переданных ему Арендуемых помещений в общей площади Здания.

3.3. Прочие затраты

3.3.1. Арендатор несет расходы по прочим затратам совместно с другими Арендаторами Здания.

3.3.2. Размер прочих затрат, приходящихся на Арендатора, определяется пропорционально доле переданных ему Арендуемых помещений в общей площади Здания.

4. Порядок расчета и оплаты Операционных расходов

4.1. Расчетным периодом для определения Операционных расходов является календарный месяц. Величина Расчетной ежемесячной части платежа Операционных расходов рассчитывается Арендодателем ежемесячно за прошедший месяц на основании выставленных счетов и актов от эксплуатирующих организаций, коммунальных служб, а также иных организаций, оказывающих услуги по эксплуатации и содержанию нежилых помещений.

4.2. По итогам календарного года происходит полный расчет за прошедший календарный год и корректировка стоимости Операционных расходов при необходимости в отношении площади, приходящейся на Арендатора.

4.3. Арендодатель обязуется уведомить Арендатора о предварительном размере Операционных расходов на следующий расчетный период (календарный год) не позднее 10 декабря предыдущего расчетного периода.

4.4. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Операционные расходы в соответствии с условиями Договора аренды, с учетом того, что любое изменение Операционных расходов после начала расчетного периода соответственно изменяет размер последующих платежей Операционных расходов, производимых в течение расчетного периода.

4.5. Фактически понесенные Операционные расходы рассчитываются Арендодателем или уполномоченным им лицом по правилам, установленным Договором аренды.

4.6. Арендодатель должен предоставить Арендатору возможность ознакомиться с полным пакетом документов по Операционным расходам для того, чтобы Арендатор мог дать полную оценку точности и правильности расчетов. Арендатор имеет право, предварительно согласовав время встречи, в месте, указанном Арендодателем, производить проверку таких документов. Такая проверка может быть произведена Арендатором не чаще, чем один раз в отношении каждого расчетного периода.

5. Указанные в настоящем Приложении суммы могут быть увеличены в случае увеличения налогов и сборов, поименованных в пункте 1.3.1 настоящего

Приложения, подлежащих оплате Арендодателем в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Арендодатель _____ О.С. Слуцкер

Арендатор _____ И.К. Кутьина



	Житная		Севастопольский		Пятницкое	
тыс.руб.	Факт	Факт	Факт	Факт	Факт	Факт
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	-3 264	-3 432	-4 382	-4 624	-4 460	-6 642
Эксплуатационные расходы (facility management)	0		0		0	
Фиксированная часть						
Расходы на инженерное и техническое обслуживание						
Расходы на коммунальные услуги						
Прямые затраты	-3 264	-3 432	-4 382	-4 624	-4 460	-6 642
Налог на имущество	-3 179	-3 358	-4 277	-4 518	-4 340	-6 509
Земельный налог / аренда земли	0		0		0	
Страхование	-85	-74	-106	-106	-120	-133
Прочие расходы	0		0		0	
ЗАТРАТЫ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА (МОДЕРНИЗАЦИЯ)		-1 567	-1 001	-1 906		-1 991
ИТОГО РАСХОДЫ	-3 264	-4 999	-5 383	-6 530	-4 460	-8 633

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

Дата выдачи: "15" августа 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи с Закрытым акционерным обществом "УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ" от 23.07.2014

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", утверждены Приказом Генерального директора от 02.02.2012 №05/1-06/ОД, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.04.2012 за №2334 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012 №2334-1, от 20.09.2012 №2334-2, от 21.02.2013 №2334-3, от 04.07.2013 №2334-4, от 18.12.2013 №2334-5, от 18.02.2014 №2334-6

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", 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, доля в праве 9053/10000

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 367,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4; этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комната 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II - комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Житная, д.14, строен.2

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

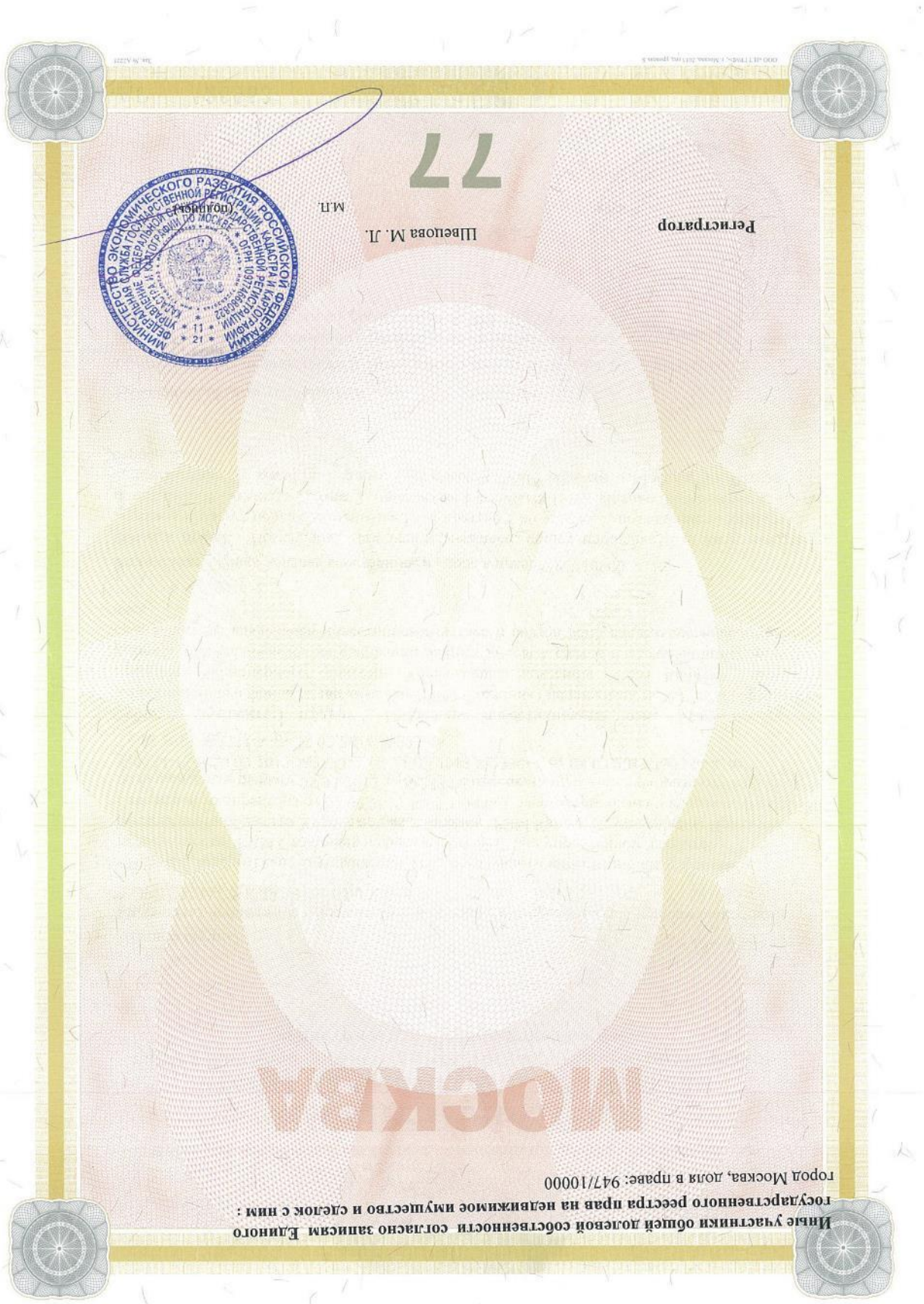
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" июля 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/009/2014-562

Регистратор Швецова М. Л.

М.П. (подпись)

77-АР 128953

РФ


Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого
государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
город Москва, доля в праве: 947/10000
МОСКВА
Регистратор
Швецова М. Л.
м.п.
(подпись)
77
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
ОГРН 1097746680822

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

Дата выдачи: "21" августа 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи с Закрытым акционерным обществом "УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ" от 23.07.2014

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", утверждены Приказом Генерального директора от 02.02.2012 №05/1-06/ОД, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.04.2012 за №2334 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012 №2334-1, от 20.09.2012 №2334-2, от 21.02.2013 №2334-3, от 04.07.2013 №2334-4, от 18.12.2013 №2334-5, от 18.02.2014 №2334-6

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", 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, доля в праве 60/100

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 301,5 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I - комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Житная, д.14, строен.2

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/009/2014-876

Регистратор Швецова М. Л.

М.П.

77-АР 802834

РФ

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

город Москва, доля в праве: 40/100

МОСКВА

Регистратор Швецова М. Л.

М.П.

77

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-АР № 124409, дата выдачи 21.03.2014

Дата выдачи: 26 МАР 2014

Документы-основания: • Договор купли-продажи с ЗАО "УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ" от 27.02.2014

• 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" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", 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: Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 885,6 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I - комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I - комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II - комнаты 2, 3, 6, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" марта 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/003/2014-534

МОСКВА

Регистратор Дарбинян А. А.

М.П. (подпись)

77-АР 124398

РФ

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор Дарбинян А. А.

м.п. (подпись)

77

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[81].

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[82].

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[83].

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

[81] П. 10.1 МСО 2017

[82] П. 30.1 МСО 2017

[83] 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[84].

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[85].

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов[86].

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене[87].

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость[88].

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[89].

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[90].

[84] П. 80.1 МСО 2017

[85] П. 200.3 МСО 2017

[86] П. 200.4 МСО 2017

[87] П. 20.1 МСО 2017

[88] П. 40.1 МСО 2017

[89] П. 60.1 МСО 2017

[90] 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[91].

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[92].

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[93].

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[94].

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[95].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[96].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[97]

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.

[91] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

[92] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[93] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[94] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[95] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[96] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[97] 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)[98].

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[99].

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[100].

Основные средства[101] 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).

[98] IFRS 1, п. 3.

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

[100] IAS 38, п. 8.

[101] 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[102].

Балансовая стоимость[103] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[104] — 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[105].

Инвестиционное имущество[106] – 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[107].

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[108].

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

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

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

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

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

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

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

[108] IAS 1, п. 7.

оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости[109].

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[110].

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.[111]

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.[112]

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.[113]

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;

[109] П. 10.1 МСО 2017

[110] П. 30.1 МСО 2017

[111] П. 50.1 МСО 2017

[112] П. 50.2 МСО 2017

[113] П. 50.3 МСО 2017

- офисное оборудование[114].

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 актив115.

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[116].

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[117].

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[118].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[119]:

- 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;

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

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

[116] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

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

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

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

- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива;
- 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[120]:

- 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[121].

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[122].

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[123].

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[124].

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

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

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

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

[123] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

[124] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

аренды и классифицироваться либо как финансовая аренда, либо как операционная аренда в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". В этом случае арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива[125].

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[126]:

- 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[127]:

- 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;

[125] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

[126] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[127] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[128].

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[129].

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[130].

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;

[128] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[129] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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

- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

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

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[131] 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"[132].

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)[133].

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[134].

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

[131] Фонд МСФО.

[132] Фонд МСФО.

[133] IFRS 13, п. 2.

[134] IFRS 13, п. 3.

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[135].

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[136].

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[137].

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[138].

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[139].

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).[140]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе

[135] IFRS 13, п. 11.

[136] IFRS 13, п. 15.

[137] IFRS 13, п. 16.

[138] IFRS 13, п. 27.

[139] IFRS 13, п. 32.

[140] IFRS 13, п. 38.

АЗ3. 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[141].

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.

[141] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗ3)", стр. 261.

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[142].

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[143].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[144]:

- 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;

[142] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

[143] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

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

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

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

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

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

$$С_{ЗП} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ + С_{зем.уч.},$$

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.)[145]);

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[146].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[147]:

- метод сравнительной единицы;

[145] 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.

[146] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

[147] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- модульный метод (метод рабивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[148].

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.

[148] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

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

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость149 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.

[149] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

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

$$ЗЗ = С_б \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),$$

где:

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

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

К1 — регионально-климатический коэффициент;

К2 — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К3 — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К4 — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К5 — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

К6 — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — прибыль предпринимателя, %;

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

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

Регионально-климатический коэффициент (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 (Кб)

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.[150]

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®.

[150]Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

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[151].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[152]:

- 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, товаров153.

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.

[151] Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

[152] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

[153] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

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

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

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

где:

n — период привлечения заемных средств.

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

$$И_ф\% = \sum_{i=1}^{n}\left[K_i \times (1+R)^n\right] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

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 ($R_{сс}$)

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

$$R_{сс} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

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

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

Премия за риск строительства объекта (Р)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"[154]. "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

[154] 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.

проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"[155].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[156].

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[157]:

- 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%.

[155] Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

[156] 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.

[157] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
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									

№ 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
	собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итоги:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										K
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										**%**

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся[158]:

- 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.

[158] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ/СЭС} \times (\text{СУ-УФИ}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

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[159]:

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

Методы определения физического износа[160]:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

[159] 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

[160] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

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:

$$\textbf{И}_{\textbf{физ.}} = \textbf{ХВ} * \textbf{СПС} * 100\%,$$

где:

Ифиз. – 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[161].

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[162].

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.

[161] 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)

[162] Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	85
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	-	45	50	53
Здания	КС-5	-	-	40	50	45
Здания	КС-6	-	-	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе 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 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[163]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[164]:

- метод суммирования затрат на устранение:

– недостатков, требующих добавления элементов;

[163] 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

[164] Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях[165].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[166]:

- 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[167].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[168]:

- 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[169]. 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).

[165] 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.

[166] 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.

[167] 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.

[168] 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.

[169] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от 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**[170] определения стоимости земли.

[170] "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-аналогами171. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость[172].

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[173].

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.[174]

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения[175]:

- 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

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

[172] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

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

[174] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

[175] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

– передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

– условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

– условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

– условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

– вид использования и (или) зонирование;

– местоположение объекта;

– физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

– экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

– наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

– другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[176]:

- 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[177].

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.

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

[177] 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[178].

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.

[178] 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[179].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы[180].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[181].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[182]:

- 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.

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

[180] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

[181] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[183]:

- 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[184]. 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;

[183] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[184] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

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

Дпр — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь[185]:

- 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[186].

Операционные расходы делятся[187]:

- 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;

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

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

[187] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[188]. 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.

[188] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Таблица 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.

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[189]

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

[189] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

– отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

– занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

– предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости[190]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

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

Таблица 5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

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

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

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

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

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

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[191].

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).

[191] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"[192].

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

Таблица 6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

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).

[192] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

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[193].

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[194] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

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

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

[193] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[194] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

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[195], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

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

Таблица 7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе

[195] "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".

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.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

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

$$К = (\text{ДВД}-\text{ОР})/Ц,$$

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 8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
	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 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

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
		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[196]:

- 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).

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:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

[196] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[197]:

- 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.

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

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.

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 подходов198.

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 подходов199.

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[200].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации[201].

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

[198] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

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

[200] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

[201] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[202]:

- 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;

[202] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

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;
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.

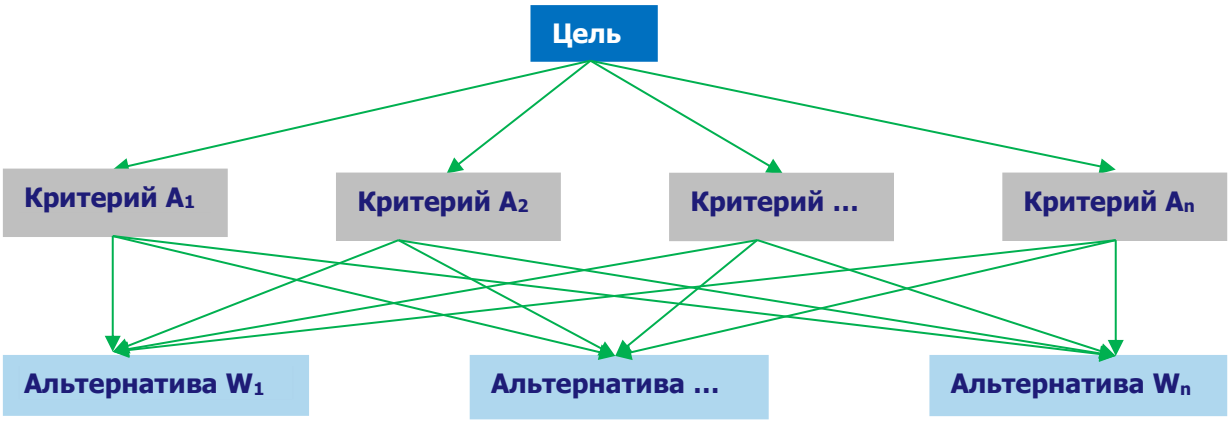
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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 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.

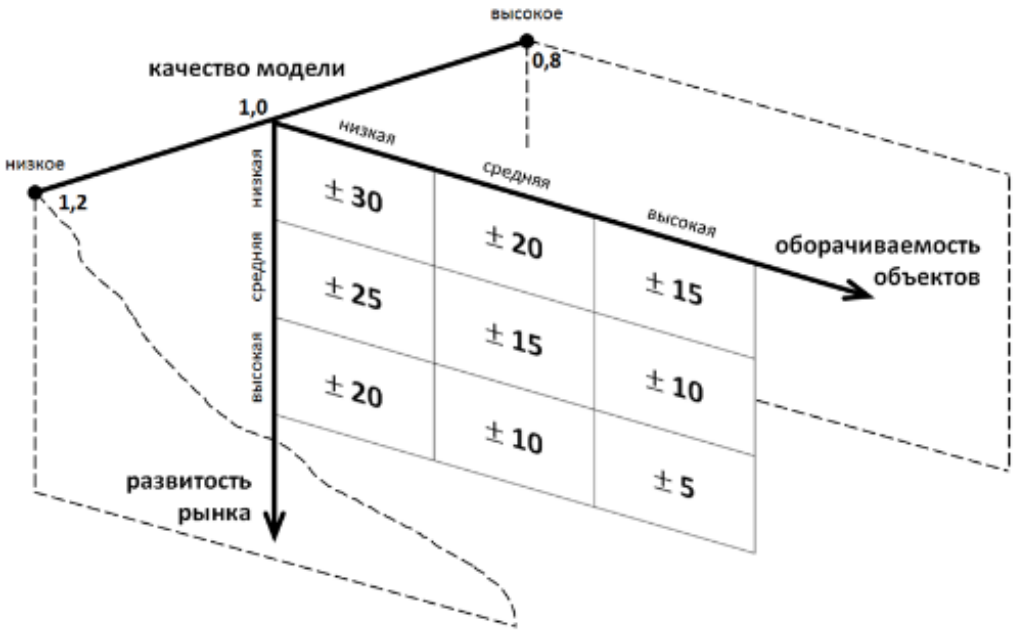
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"203 и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[204]



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.

[203] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[204] Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта / Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Таблица 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"

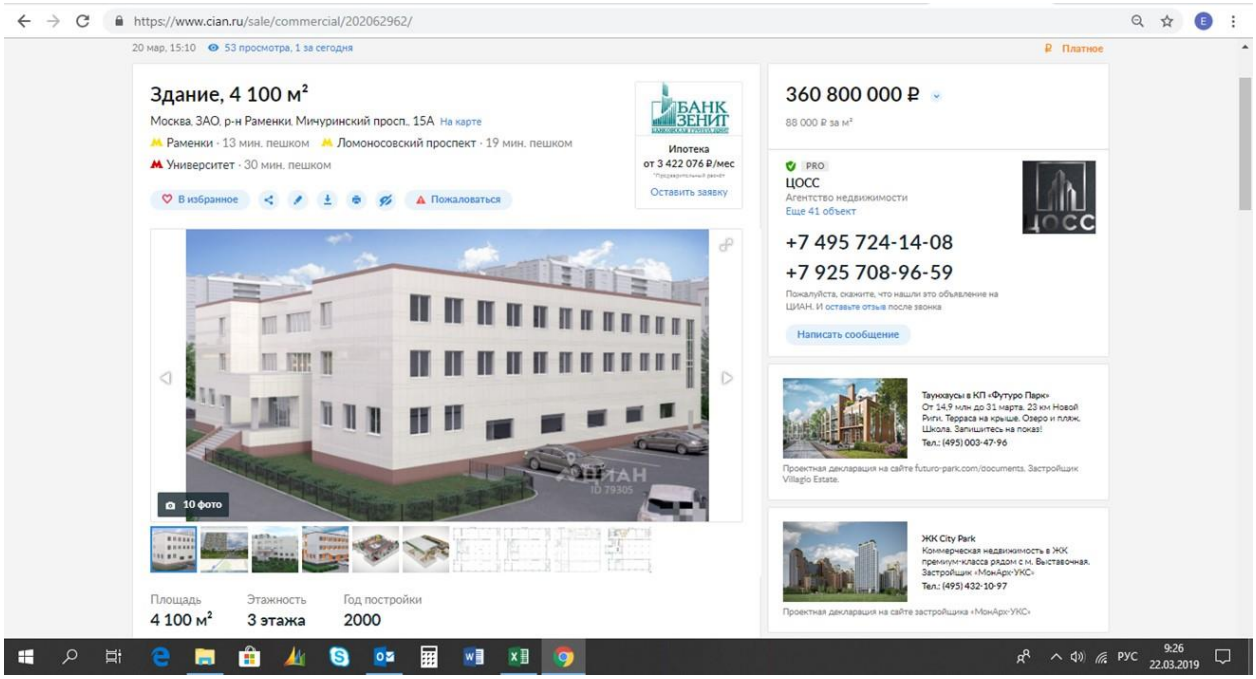
Исполнитель:

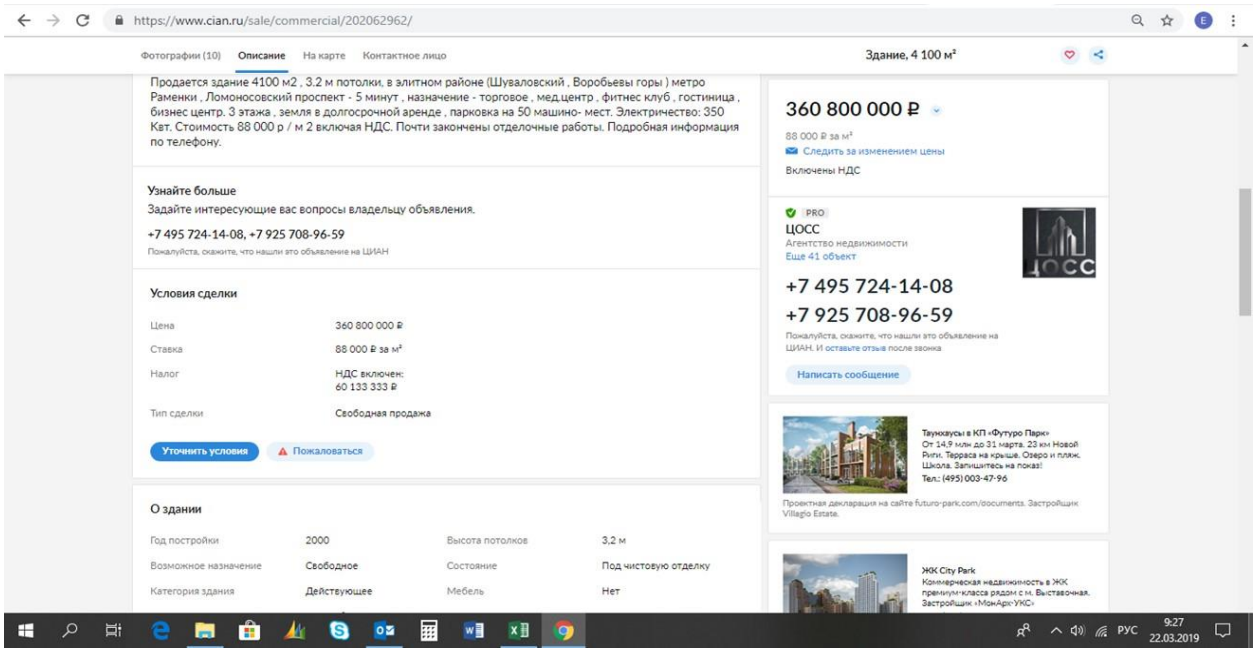
АО "НЭО Центр"

Аналоги, используемые в сравнительном подходе

Аналог 1

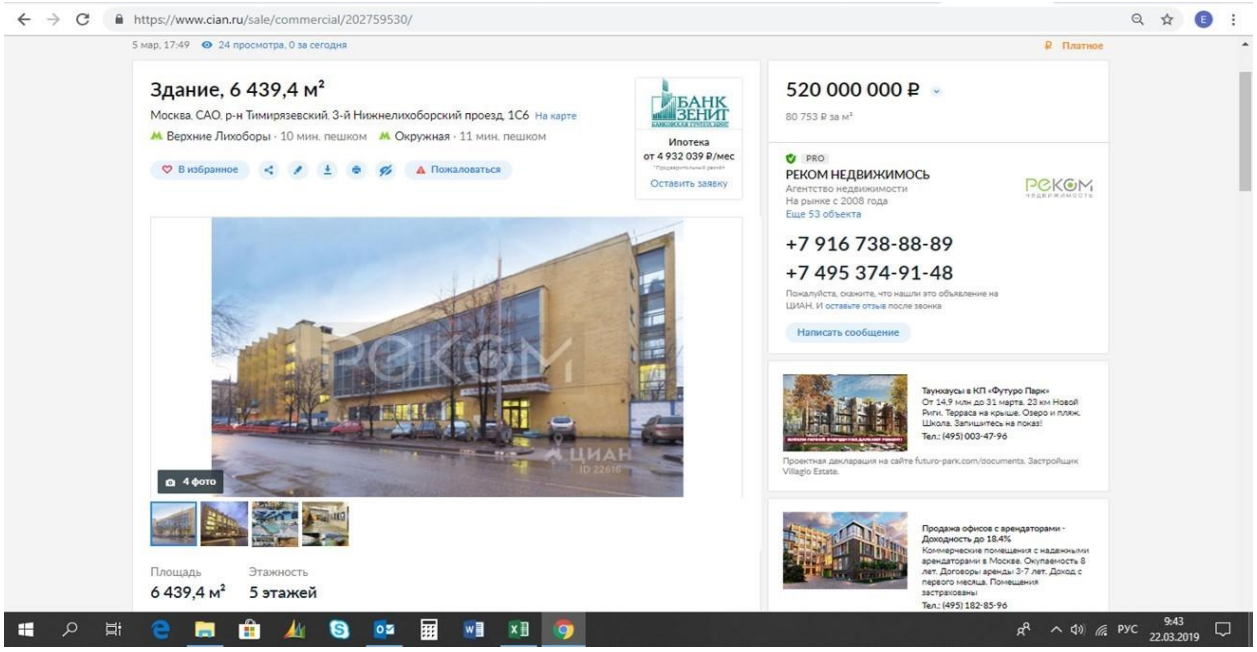
https://www.cian.ru/sale/commercial/202062962/

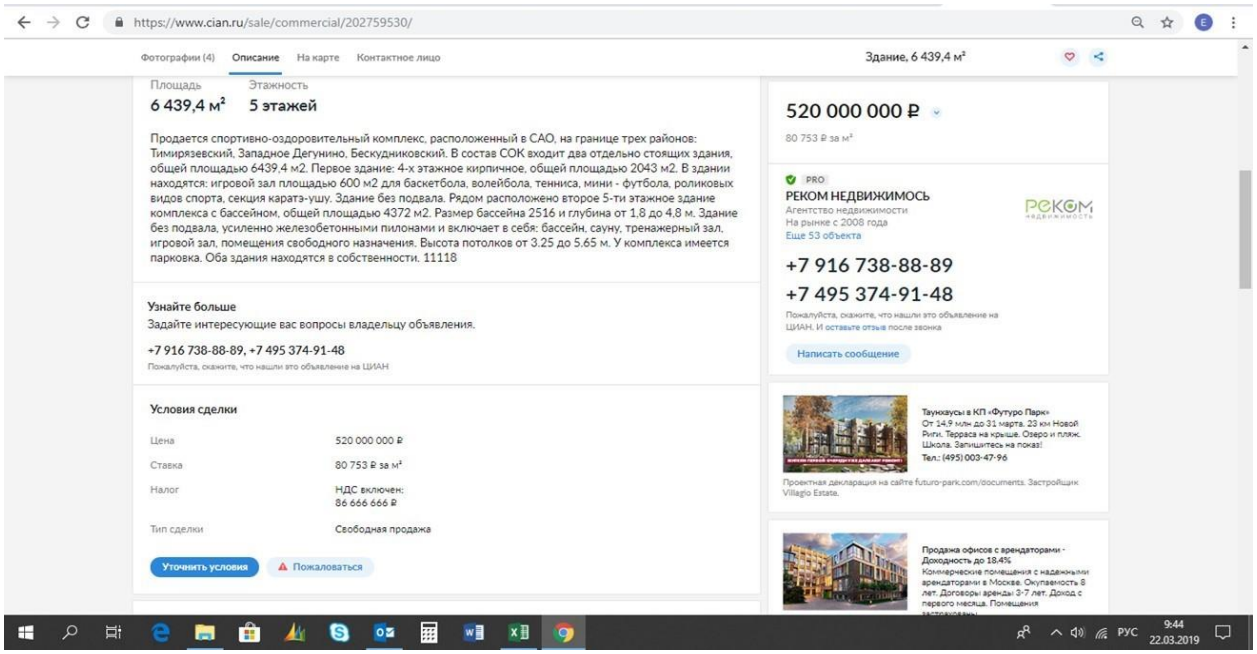




Аналог 2

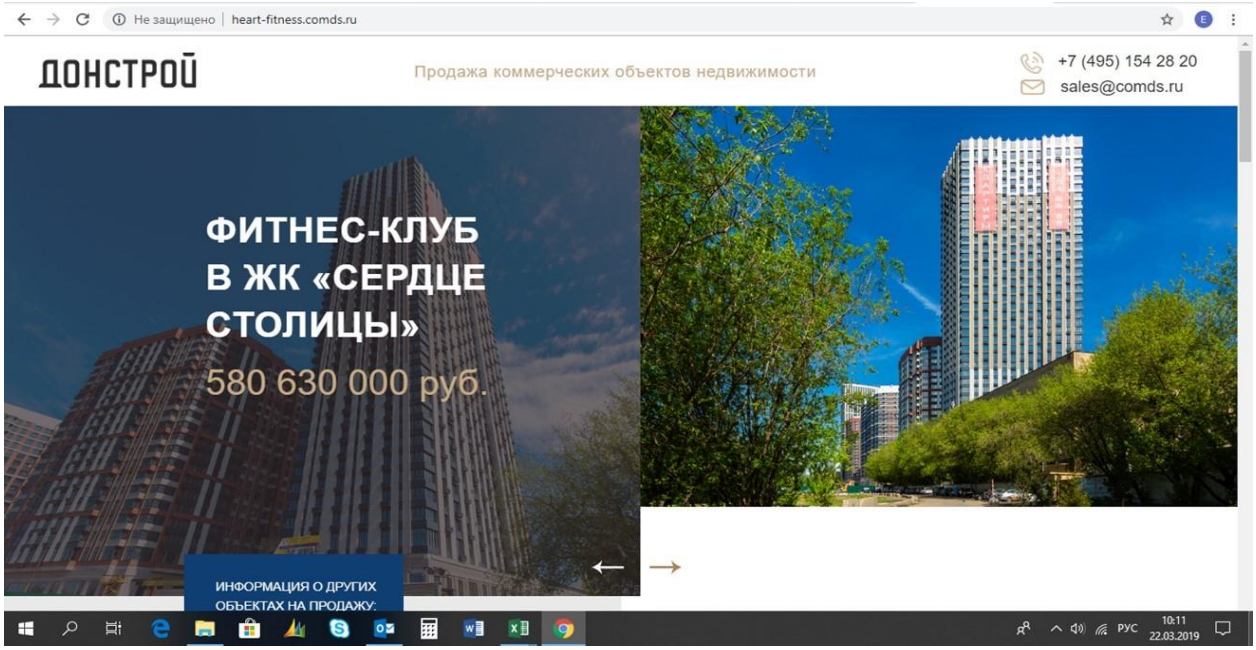
https://www.cian.ru/sale/commercial/202759530/

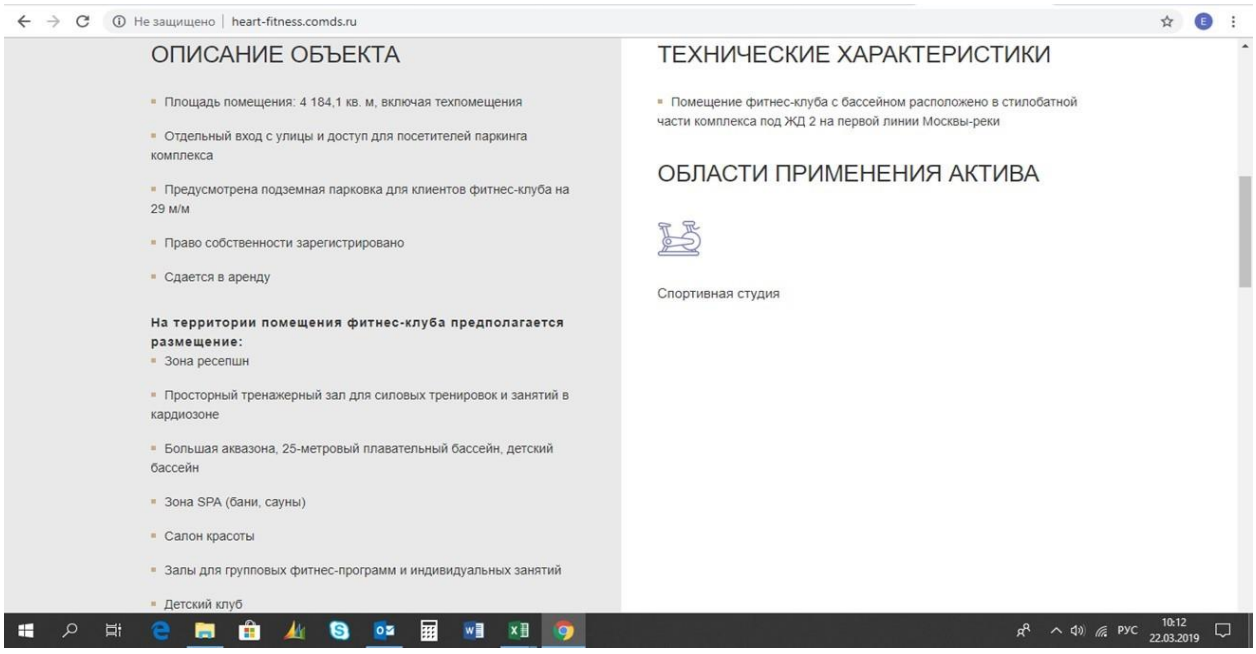




Аналог 3

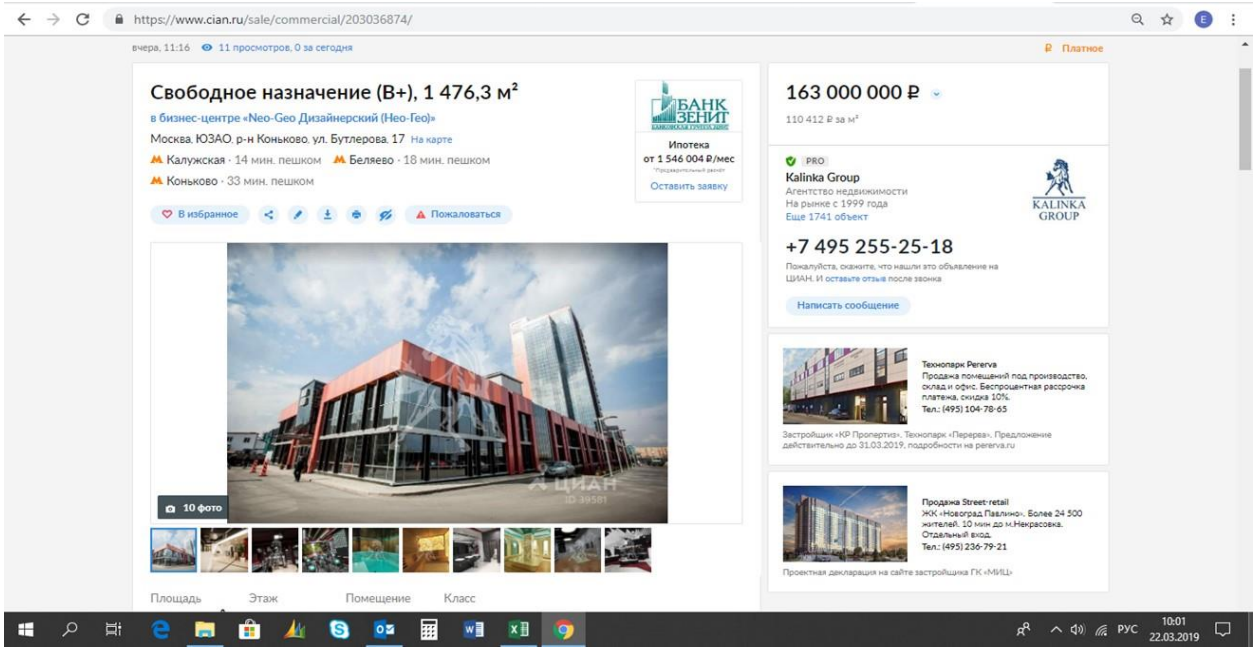
http://heart-fitness.comds.ru

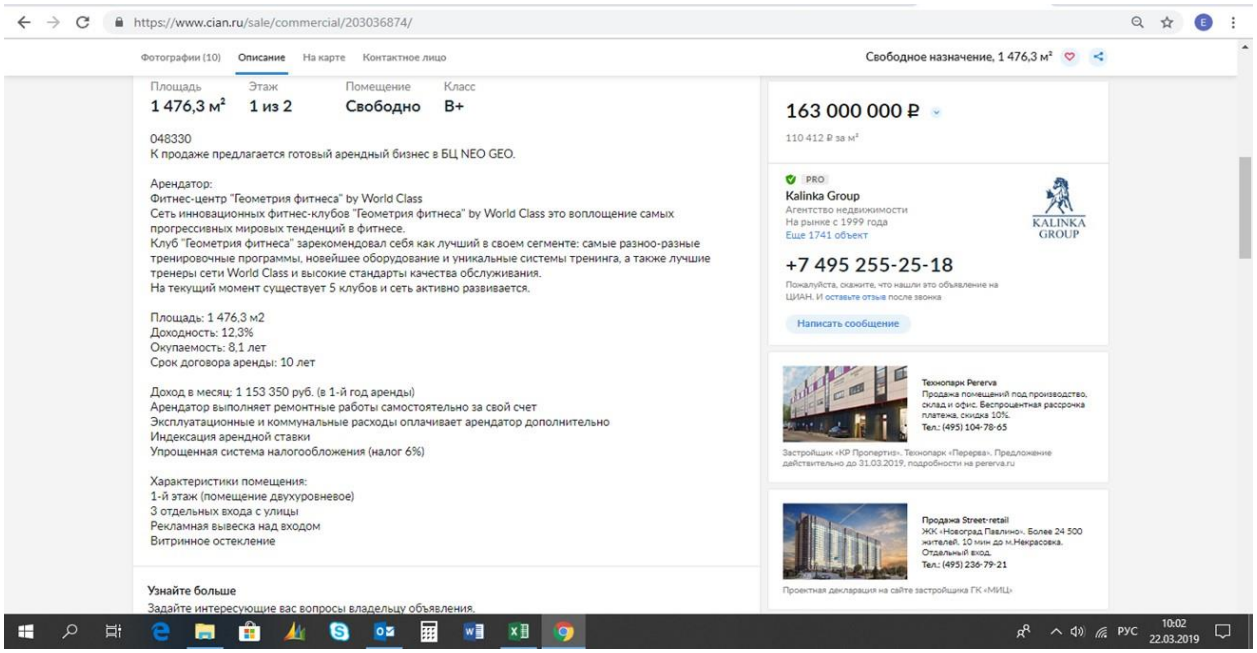




Аналог 4

https://www.cian.ru/sale/commercial/203036874/





ПРИЛОЖЕНИЕ 5

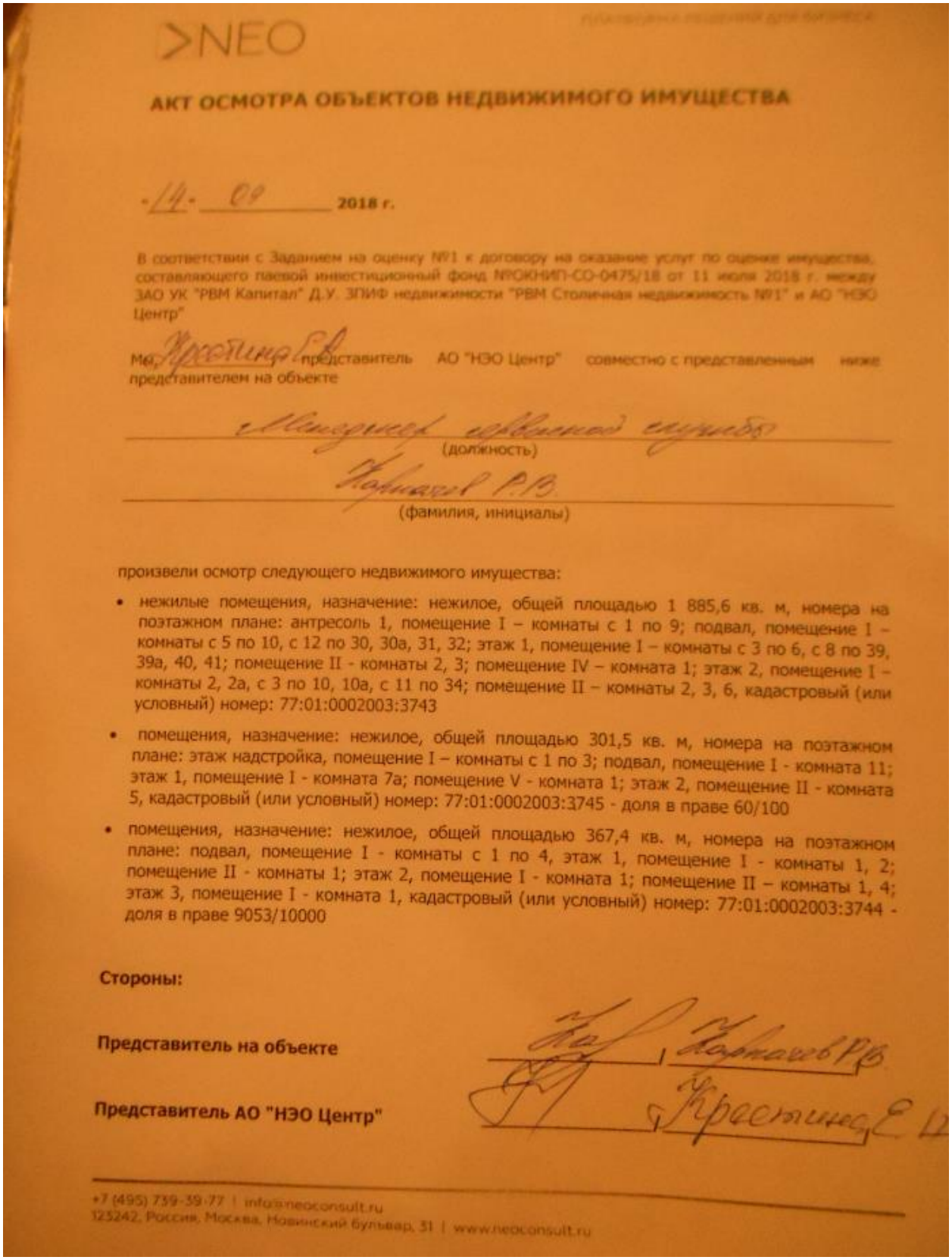
АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



>NEO

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«14» 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, Крестинец Е.В. представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Начальник службы охраны
(должность)

Карнаухов Р.В.
(фамилия, инициалы)

произвели осмотр следующего недвижимого имущества:

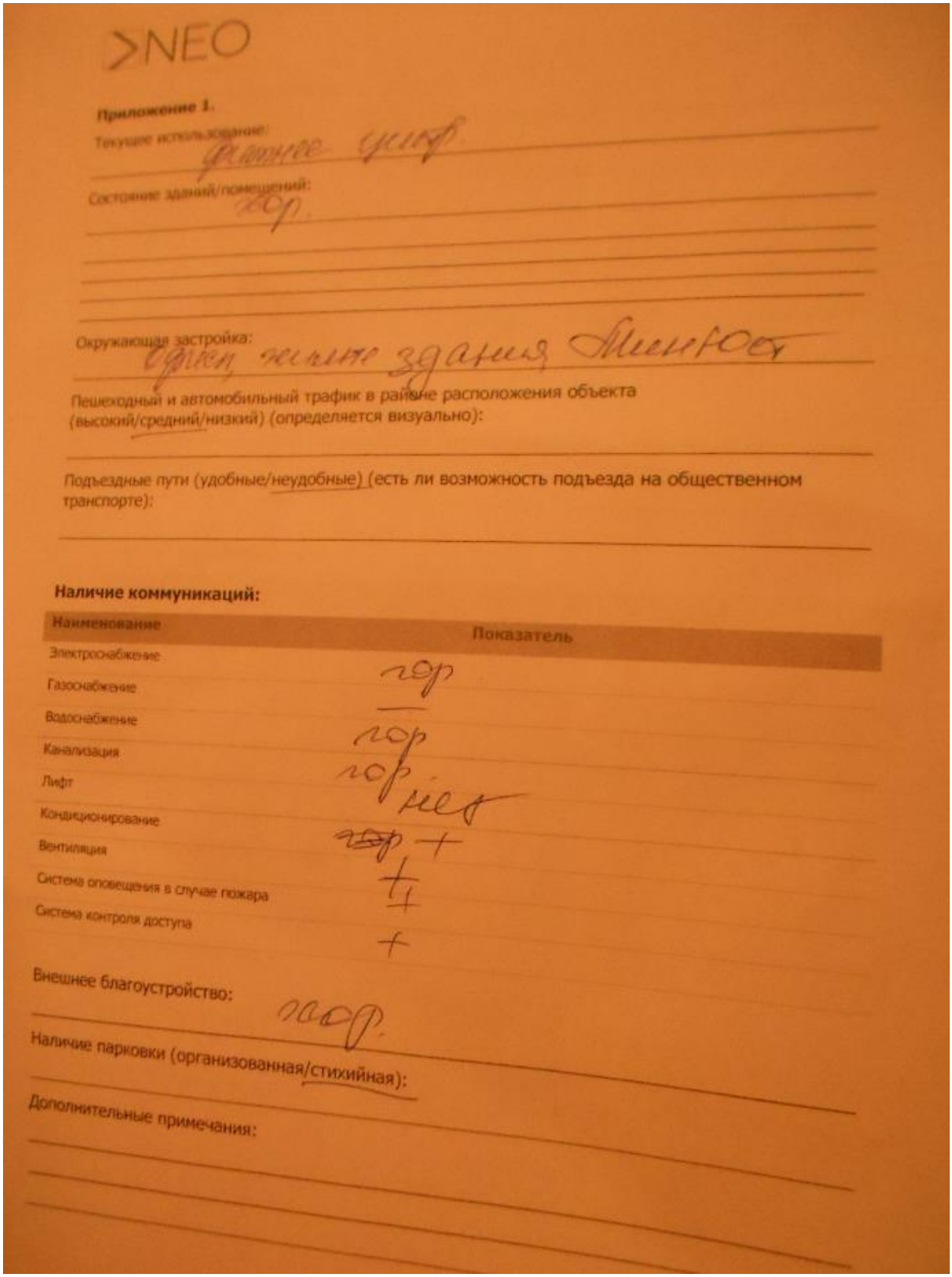
- нежилые помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743
- помещения, назначение: нежилое, общей площадью 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100
- помещения, назначение: нежилое, общей площадью 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комнаты 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9053/10000

Стороны:

Представитель на объекте Карнаухов Р.В.

Представитель АО "НЭО Центр" Крестинец Е.В.

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
125242, Россия, Москва, Новинский бульвар, 31 | www.neoconsult.ru



>NEO

Приложение 1.

Текущее использование: [illegible]

Состояние зданий/помещений: [illegible]

Окружающая застройка: [illegible]

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально):

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	[illegible]
Газоснабжение	—
Водоснабжение	[illegible]
Канализация	[illegible]
Лифт	[illegible]
Кондиционирование	[illegible]
Вентиляция	[illegible]
Система оповещения в случае пожара	[illegible]
Система контроля доступа	[illegible]

Внешнее благоустройство: [illegible]

Наличие парковки (организованная/стихийная):

Дополнительные примечания:

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



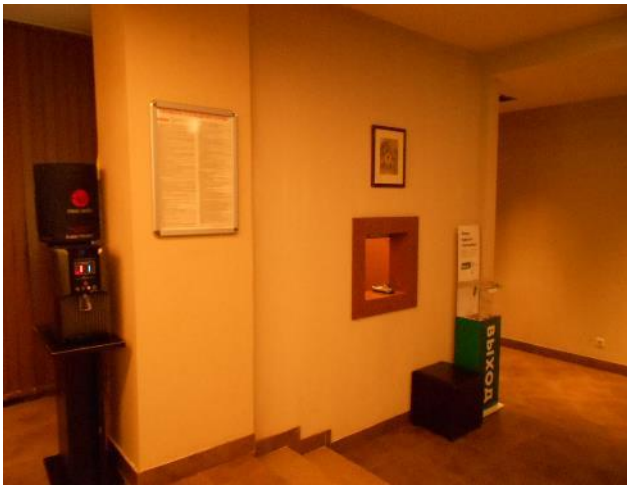
Фотография 1. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



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



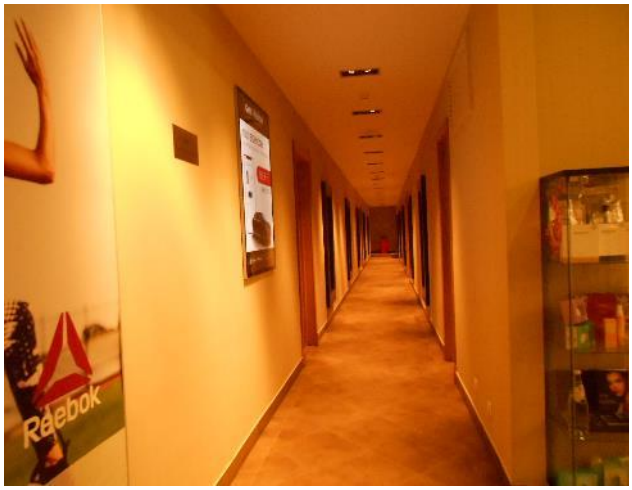
Фотография 5. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



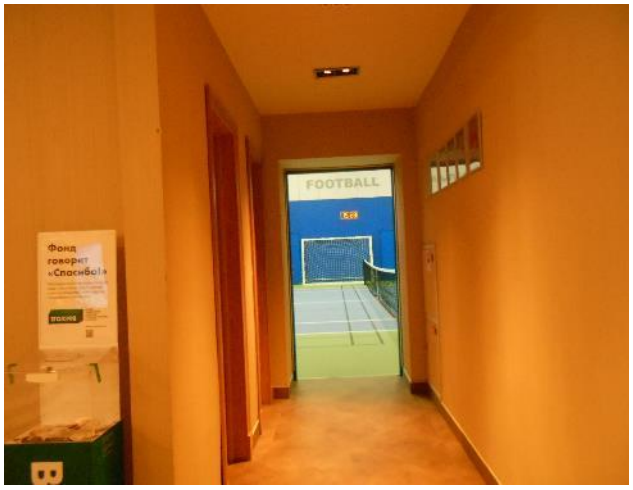
Фотография 6. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 7. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



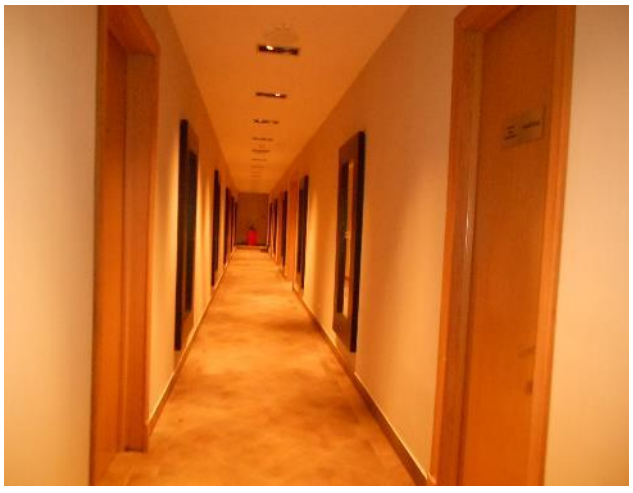
Фотография 8. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



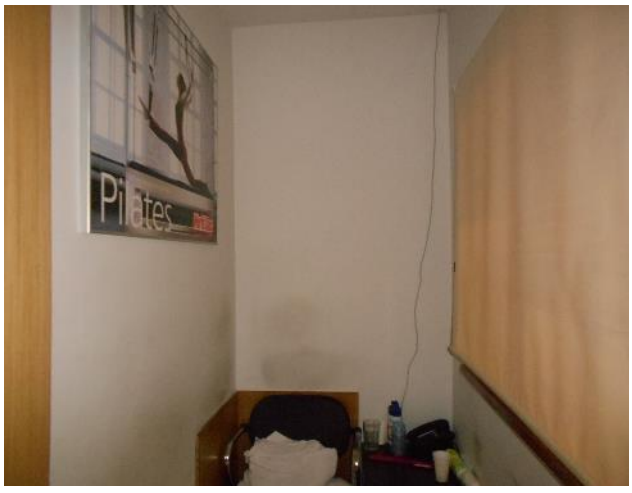
Фотография 9. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



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



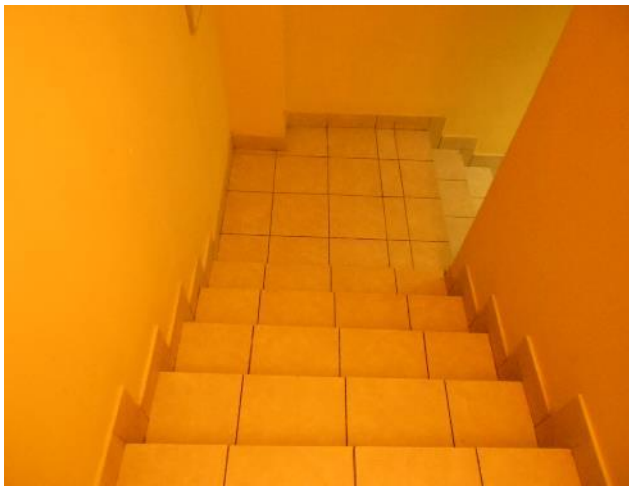
Фотография 32. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



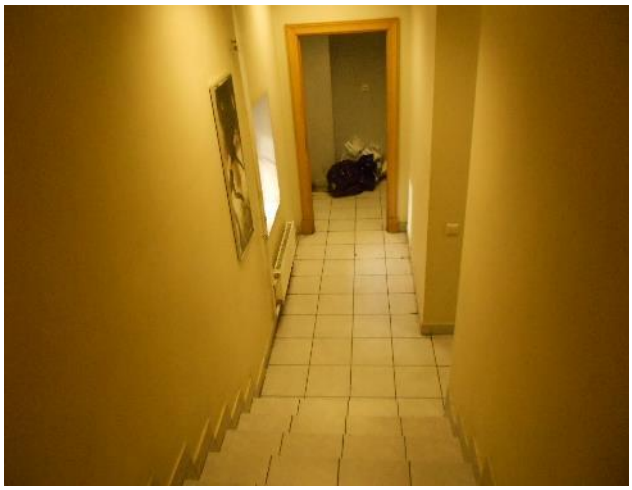
Фотография 33. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



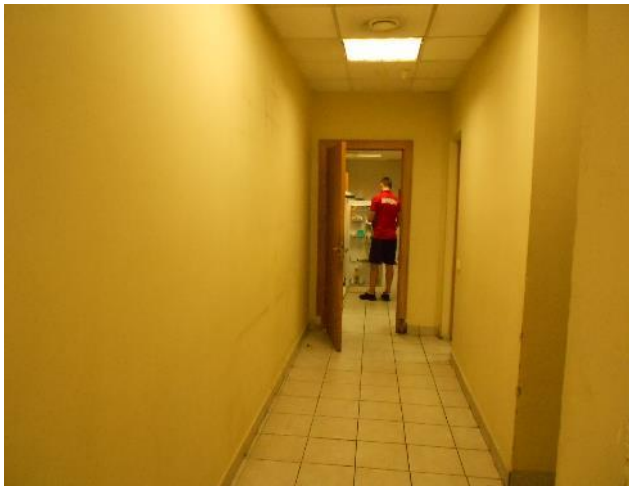
Фотография 34. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



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



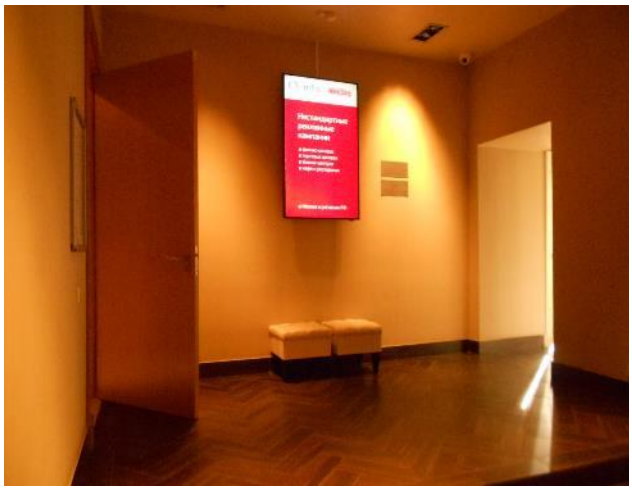
Фотография 45. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



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



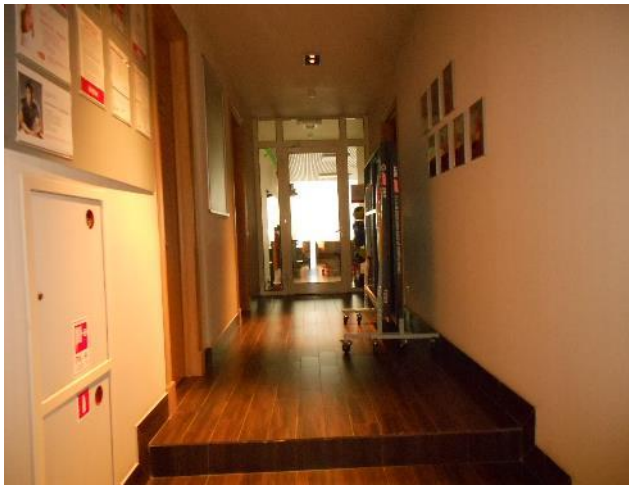
Фотография 55. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



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



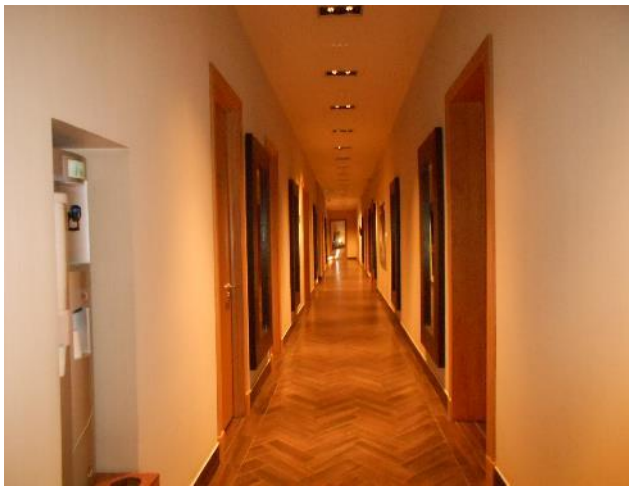
Фотография 69. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



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



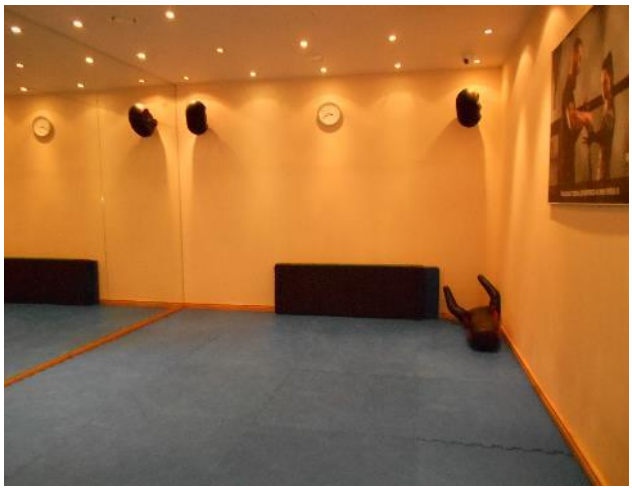
Фотография 74. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



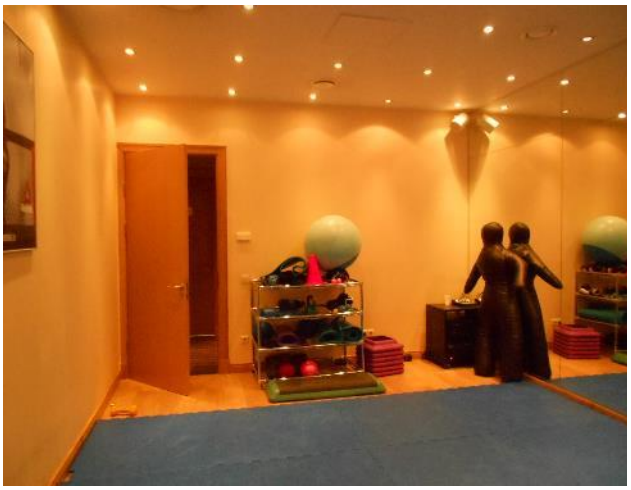
Фотография 75. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



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



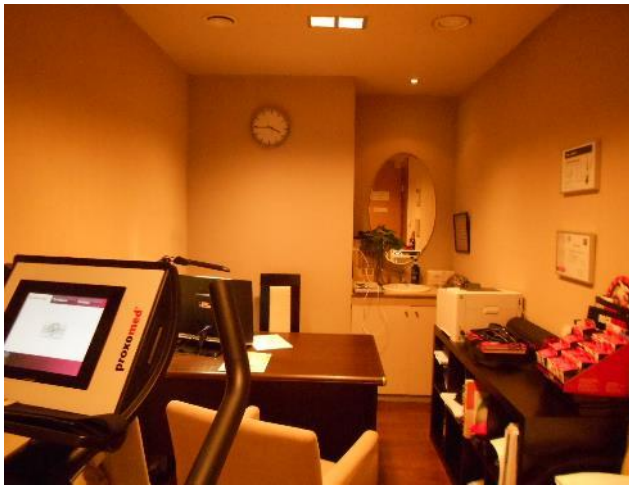
Фотография 84. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 85. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 86. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 87. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 88. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



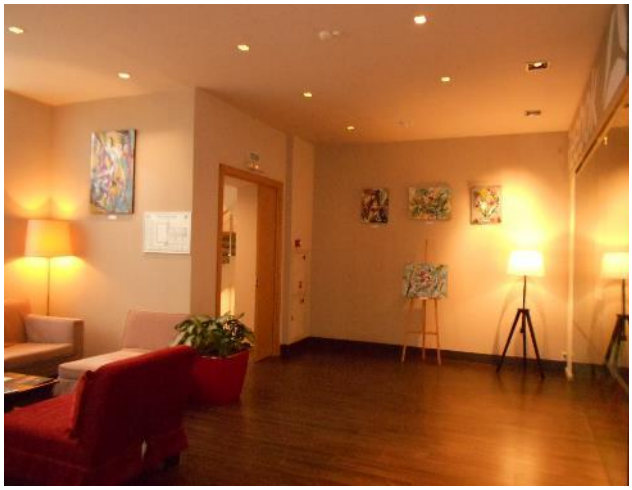
Фотография 89. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 90. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 91. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 92. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 93. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 94. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 95. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 96. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 97. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 98. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 99. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 100. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



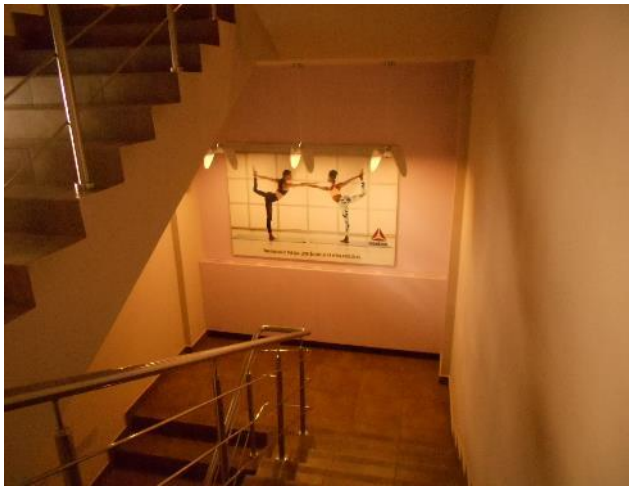
Фотография 101. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 102. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 103. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 104. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 105. Вид здания, в котором расположены помещения, входящих в состав объекта оценки



Фотография 106. Вид здания, в котором расположены помещения, входящих в состав объекта оценки



Фотография 107. Вид подъездных путей к зданию

Фото 131. подьездные пути.



Фотография 108. Вид подъездных путей к зданию

Фото 132. подьездные пути.



Фотография 109. Вид здания, в котором расположены помещения, входящих в состав объекта оценки



Фотография 110. Вид здания, в котором расположены помещения, входящих в состав объекта оценки



Фотография 111. Вид подъездных путей к зданию



Фотография 112. Вид подъездных путей к зданию



Фотография 113. Вид подъездных путей к зданию



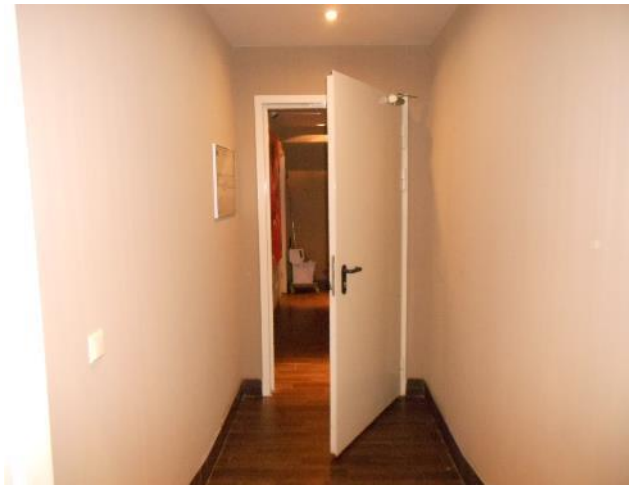
Фотография 114. Вид подъездных путей к зданию



Фотография 115. Вид подъездных путей к зданию



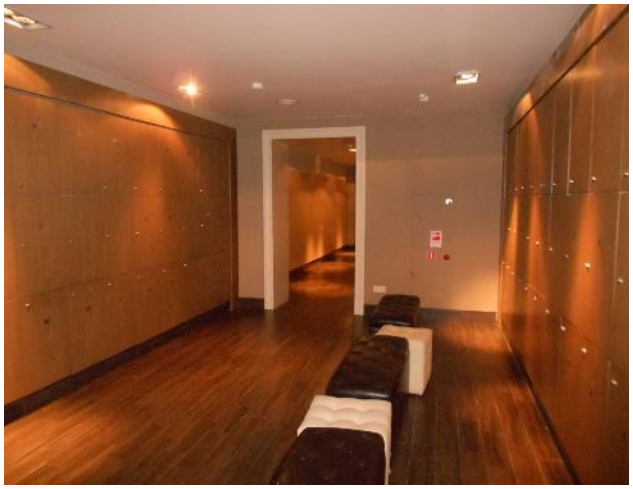
Фотография 116. Вид подъездных путей к зданию



Фотография 117. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 118. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 119. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 120. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 121. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 122. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 123. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



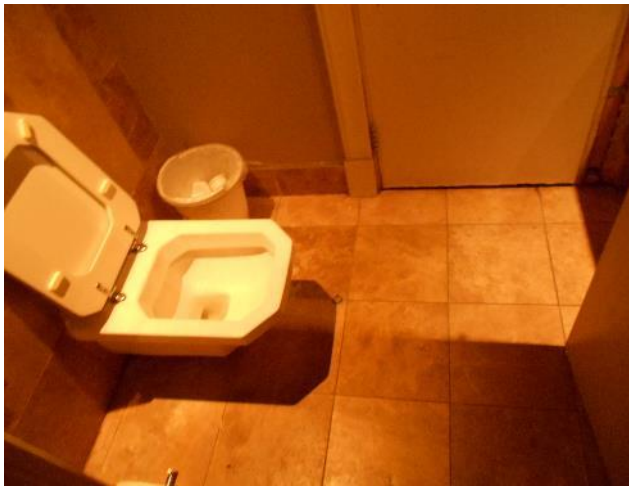
Фотография 124. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 125. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 126. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 127. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 128. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 129. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 130. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 131. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 132. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 133. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 134. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 135. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 136. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 137. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 138. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 139. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 140. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 141. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 142. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 143. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 144. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 145. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 146. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки